

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**Sabana Norte Centro Comercial PH**  
**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios No. 33**  
**Marzo 04 de 2026**

En municipio de Chía - Cundinamarca, siendo las 9:06 a.m. del día miércoles 4 de marzo de 2026, se reunió de manera presencial en sesión ordinaria la Asamblea General de Copropietarios de Sabana Norte Centro Comercial Propiedad Horizontal, en las instalaciones del centro comercial, ubicado en la Avenida Pradilla # 2 Este 71 Local 2-02, donde se contó con el sistema de votación Innovatech S.A.S. , previa convocatoria hecha por la administración del centro comercial mediante comunicación escrita enviada el día 16 de febrero del mismo año a través de los correos electrónicos de copropietarios y la citación impresa ubicada en varios puntos del centro comercial, de acuerdo con lo previsto por la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública No. 7015 del 14 de diciembre de 2005 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá, y en los términos de lo autorizado por el decreto 398 de 2020 y el decreto 176 de 2021 y demás normas concordantes.

**LISTADO DE ASISTENCIA**

El listado total de asistentes que se registraron para participar de la reunión fue el siguiente:

LOCAL	COEFICIENTE (%)	PROPIETARIO SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN 2026	APODERADO	CONTROL
LOCAL 1-02	0,51%	EDITH BERTILDA RAMIREZ MONTENEGRO	EDITH RAMIREZ	2
LOCAL 1-03	0,50%	BARRERA DE LA TORRE ANGELA YOLANDA	FLOR MARY RODRIGUEZ	3
LOCAL 1-04	0,42%	TORRE CIUDAD SAS /HERNANDO HEREDIA	JORGE CORTES	4
LOCAL 1-05	0,48%	ALBERTO URIBE MANTILLA		5
LOCAL 1-06	0,48%	HENRY ALFONSO LOVERA BARRIOS	CELIA RAMIREZ	6
LOCAL 1-07	0,40%	HUGO HERNANDO FAJARDO TOBO	FLOR ANGELA LOSADA	48
LOCAL 1-09	0,40%	PEDRO JOSE PERTUZ CRISPIN	JOSE PERTUZ RODRIGUEZ	9
LOCAL 1-10	0,40%	LUZ EDITH RODRIGUEZ PINTOR		10
LOCAL 1-11	0,40%	LUZ AMPARO SEGURA SANTANA-ZAPATA RIVERA CLARA INES	HERNANDO SEGURA	11
LOCAL 1-12	0,40%	LIBIA YAMILLE SEGURA SANTANA-MARTHA PATRICIA SEGURA SANTANA	HERNANDO SEGURA	11
LOCAL 1-13	0,40%	FABRIZIO PARTENZA CARO		13
LOCAL 1-14	0,40%	LUISA FERNANDA CONTRERAS NIETO		14
LOCAL 1-15	0,40%	MARIA PAULA GALVEZ JARAMILLO	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-16	0,49%	JOSE ALEJANDRO VELANDIA MORA	JOSE VELANDIA	16
LOCAL 1-17	0,32%	LUIS FERNANDO ARENAS PEDRAZA/PEDRAZA DE ARENAS MARY DOLLY		17
LOCAL 1-18	0,40%	RUBIANO DE CORTES ISaura	MARCELA CORTES RUBIANO	18
LOCAL 1-19	0,16%	MARTHA DENIS OROZCO ORTIZ	EDITH RAMIREZ	2
LOCAL 1-20	0,36%	LEGOLAS INMOBILIARIA S.A.S	NA YDU OSPINO	20
LOCAL 1-21	0,63%	LEGOLAS INMOBILIARIA S.A.S	NA YDU OSPINO	20
LOCAL 1-22	41,10%	CENCOSUD COLOMBIA SA	SEBASTIAN PABÓN/ CARLOS ALFONSO MORA	20

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



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

**LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA**

LOCAL 1-24	0,46%	PATRICIA D' COSTA MARTINEZ	EDITH RAMIREZ	2
LOCAL 1-25	0,45%	PATRICIA D' COSTA MARTINEZ	EDITH RAMIREZ	2
LOCAL 1-26	0,71%	TRESELES SAS	GIOVANA TORRES	26
LOCAL 1-27	0,71%	TORRE CIUDAD SAS /HERNANDO HEREDIA	JORGE CORTES	4
LOCAL 1-28	0,71%	MYRIAM CECILIA RODRIGUEZ	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-29	0,71%	MARTHA LUCIA AGUILERA MUÑOZ	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-31	0,71%	DISTRIBUIDORA NOGAL LTDA	SANDRA CORREDOR	31
LOCAL 1-32	0,45%	JOSE LUIS VELANDIA VENEGAS	BLANCA VENEGAS	32
LOCAL 1-33	0,46%	INVERSIONES Y GINOBOL S.A	FLOR ANGELA LOSADA	48
LOCAL 1-34	0,77%	DANIEL ELEGER RINCON CUEVAS		84
LOCAL 1-35	0,26%	MONICA AMPARO REINA CARDENAS	ROGELIO REINA	35
LOCAL 1-36	0,49%	SECURE INVESTMENTS S EN C	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-37	0,72%	URIBE BRISAS S.A.S	SERGIO URIBE	37
LOCAL 1-38	0,61%	AGROURIBE S.A.S	SERGIO URIBE	37
LOCAL 1-39	0,45%	LUIS ORLANDO AGUILAR GUABA	LUIS ORLANDO AGUILAR	39
LOCAL 1-40	0,30%	ANGELA MARIA AREVALO PULIDO GERMAN PORERO RAMIREZ	JORGE CORTES	4
LOCAL 1-42	1,20%	SUPLITODO LTDA		42
LOCAL 1-43	1,20%	AGROURIBE S.A.S	SERGIO URIBE	37
LOCAL 1-44	1,20%	BANCOLOMBIA SA	OSCAR ACHURY	44
LOCAL 1-45	2,11%	BANCOLOMBIA SA	OSCAR ACHURY	44
LOCAL 1-48	0,68%	FLOR ANGELA LOSADA GARCIA	FLOR ANGELA LOSADA	48
LOCAL 1-50	0,68%	AGROURIBE S.A.S	SERGIO URIBE	37
LOCAL 1-51	0,68%	DIANA MARCELA VELASCO MORE/ JESUS GABRIEL LUNA SALGUERO	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-52	0,68%	ANA BEIYA VACCA SANCHEZ ABRAHAM DE JESUS VARGAS MENDEZ	ANA VACCA	52
LOCAL 1-53	0,68%	MARIA ELENA ESCOBAR LOZANO		53
LOCAL 1-54	0,52%	INNOVASERVICIOS S.A.S (SILVA NESTOR)	LINDA LOPEZ	54
LOCAL 1-55	0,53%	MARTHA ANGELICA BURBANO RICO- GUIDO ALFREDO ANTONIO DIAZ GRANADOS	MARTHA ANGELICA BURBANO	55
LOCAL 1-56	0,58%	YOHANNA ANDREA CELES CUBELLOS	EDITH RAMIREZ	2
LOCAL 1-57	0,48%	CARLOS PAEZ AHUMADA		57
LOCAL 1-58	0,48%	INVERSIONES Y GINOBOL S.A	FLOR ANGELA LOSADA	48
LOCAL 1-60	0,48%	COBOS LATORRE DAISY ISBELIA	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-61	0,48%	PROMEDICA NATURAL BIOENERGETICA SEI TUTUAVA IPS S.A	SOLEDAD CASTILLO	61
LOCAL 1-62	0,90%	MARTHA ANGELICA BURBANO RICO	MARTHA ANGELICA BURBANO	55
LOCAL 1-63	0,74%	INVERSIONES MAFEGA PEREZ ESCOLAR Y CIA S.C.A		63
LOCAL 1-64	0,37%	MARIA LIGIA MUNERA GONZALEZ	JORGE CORTES	4
LOCAL 1-65	0,47%	FAHESI Y CIA S EN CS	ANA SOFIA SIERRA	65
LOCAL 1-66	0,41%	DAISY ISBELIA COBOS LATORRE DIEGO ROBERTO MONTENEGRO CIFUENTES	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-67	0,41%	ANGELA DEL PILAR AGUILERA GUTIERREZ		67
LOCAL 1-68	0,47%	EMMA PILAR IGNACIA LAZARA ECHEVERRI URIBE		68
LOCAL 1-69	0,32%	MAGDALENA PINILLA CORREDOR	ANDRES MANCHOLA	69
LOCAL 1-70	0,32%	LEONARDO CONTI PARRA	LUIS ORLANDO AGUILAR	39
LOCAL 1-71	0,47%	NOHORA CRISTINA DUQUE NAVARRO ERNESTO JOSE ZALDUA GRANADOS	ANA VACCA	52
LOCAL 1-73	0,41%	MARIA VICTORIA DEL PILAR LINARES TROCONIS		73
LOCAL 1-74	0,47%	LUZ MERY GACHARNA LOPEZ JULIO CESAR PINILLA AMAYA	JORGE CORTES	4
LOCAL 1-75	0,32%	CASTELLANOS HERNANDO ANIBAL		75
LOCAL 1-76	0,32%	YUBER ALEJANDRO MONTAÑO	MARIA MONTAÑO	76
LOCAL 1-78	0,37%	JOSE REINALDO VELANDIA RODRIGUEZ		78
LOCAL 1-79	0,37%	ARDILA REYES WILLIAM LEONARDO ORJUELA GALEANO DIANA CAROLINA		79
LOCAL 1-80	0,37%	INVERSIONES GOMEZ FORERO Y SARMIENTO MORENO S EN C	MARIA VIOLETA RIOS	80
LOCAL 1-81	0,32%	MARTHA CECILIA CUELLAR ARAQUE	MARTHA CUELLAR	81
LOCAL 1-84	0,37%	SANDRA MARCELA RODRIGUEZ ANGILO	EDITH RAMIREZ	2
LOCAL 1-85	0,37%	YUXI LILIANA RODRIGUEZ GONZALES	MARTHA CUELLAR	81

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

LOCAL 1-88	0,14%	RONALD STEVE LOSADA PRADA	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-89	0,14%	RONALD STEVE LOSADA PRADA	MARTHA AGUILERA	15
LOCAL 1-90	0,88%	INVERSIONES GES Y CIA S EN C	CARLOS DAVID GUTIERREZ	90
LOCAL 1-91	0,37%	ANTONINO BELTRAN CARDENAS		91
		NURIA STELLA BOHORQUEZ FLOREZ		
LOCAL 1-92	0,37%	HECTOR CORTES MANCILLA	JORGE CORTES	4
		ISALURA RUBIANO DE CORTES		
LOCAL 1-94	0,37%	BARRIOS MARTINEZ SILVIA LEONOR		94
		PRADA ROSO MAURICIO JAVIER		
LOCAL 1-96	0,58%	LUIS GUILLERMO MARTINEZ CARDENAS		96
LOCAL 1-97	0,53%	DIANA PAOLA PEÑA LOPEZ		97
LOCAL 1-100	0,52%	ADRIANA CARO MUÑOZ	MARIA EUGENIA DE CARO	100
		MARIA JULIANA CARO MUÑOZ		
LOCAL 1-102	0,52%	JUAN MANUEL MARTINEZ MENDEZ		102
LOCAL 1-103	0,52%	CLARA PATRICIA RODRIGUEZ ARANGO		103
		JUAN PABLO RODRIGUEZ ARANGO		
LOCAL 1-104	0,52%	HECTOR YESID PINZON LAVERDE		104
LOCAL 1-106	0,78%	TORRE CIUDAD SAS /HERNANDO HEREDIA	JORGE CORTES	4
LOCAL 2-01	1,25%	CARLOS EDUARDO QUINTERO BALLEW	GUSTAVO MARTINEZ	107
LOCAL 2-02	0,96%	DIOMATE S EN C	CARLOS ALBERTO DIAZ	108
	87,70%			

**PUNTO 1 INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA**

**[Andrés Mayorga – Gerente General]**

Muy buenos días a todos. En este momento vamos a hacer la verificación del quorum, y me reporta en este momento el sistema que tenemos el 69,29% como aparece en la pantalla y vamos a arrancar entonces en este momento la asamblea, con la idea que, esta asamblea nos permita presentar en primer lugar todos los informes, segundo escuchar obviamente todas sus inquietudes y pues hacer de esta una asamblea que ojalá podamos llevarla a buen término. Como siempre pues obviamente para el uso de la palabra solicitamos para que quede en la grabación que se identifiquen con el nombre completo y el local o los locales a los que están representando para que quede en la grabación.

Para los que no me conocen, mi nombre es Andrés Mayorga, soy el gerente general y representante legal del Centro Comercial Sabana Norte. Estoy acá desde el 28 de agosto de 2024 y esta es ya la segunda asamblea a mi cargo.

**[Equipo Logístico - Innovatech]**

Buenos días, nuevamente para pedirles un gran favor, como estamos grabando, que cada vez que hay una intervención, por favor, den su nombre y el número del local o locales que representan. Estamos manejando un sistema de votación en tiempo real con un control que ya tienen ustedes. Ya podemos continuar, vamos en el 77.08 por ciento.

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

Perfecto, ya con este porcentaje, tenemos mayoría para poder iniciar nuestra asamblea. Bienvenidos nuevamente a la Asamblea General Ordinaria de copropietarios.

Pues el día de hoy, 4 de marzo de 2026, en este momento son las 9 y 6 minutos y damos inicio a la sesión. Pues ya la instalación, acabamos de hacerla, la verificación del quórum. Entonces, nuevamente me confirman la cifra, por favor.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

[Equipo Logístico - Innovatech]  
77,48 por ciento.

Iniciamos con la "Verificación del quorum".

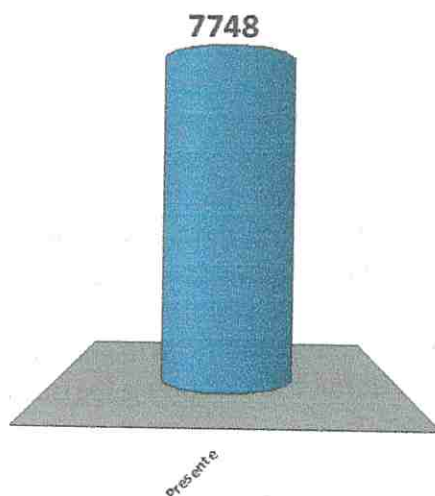
### PUNTO 2 VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

[Andrés Mayorga - Gerente General]

77,48 por ciento del quórum, lo que significa que tenemos el quórum habilitado para participar y dar inicio a la reunión. Iniciamos inicialmente con la designación del presidente y el secretario de esta asamblea. Generalmente siempre pues se elige el presidente quien va a presidir la reunión y usualmente el secretario es el representante legal de la copropiedad.

## QUORUM

A. Presente



Entonces, pues dejo a consideración de ustedes si hay alguien para postularse para presidente de la presente asamblea, gracias.

### PUNTO 3 DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

[Jorge Cortes – local 1-92]

Buenos días para todos, mi nombre es Jorge Cortés, represento los locales 1-92, 04, 36, 106 y 3 más. Quiero postularme, para presidente de la asamblea y asimismo quisiera en este momento que cada uno de los que están presentes tengan todo el conocimiento de lo que fue el reglamento que se hizo para la asamblea, por favor, gracias.

[Andrés Mayorga - Gerente General]

Pregunta si alguien más se va a postular para la presidencia de la asamblea. Al no postularse otra persona, se presenta la pregunta para la votación: ¿la asamblea vota por el señor Jorge Cortés para presidir la presente asamblea?

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

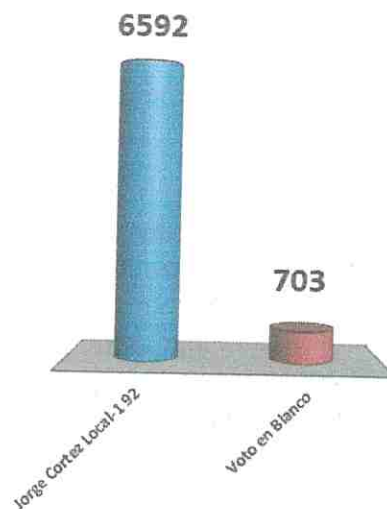
LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

La Asamblea aprueba la designación del presidente al señor Jorge Cortés, con un quórum del 65,92%, y voto en blanco, el 7,03%, siendo las 9:16 AM de hoy 04 de marzo de dos mil veintiséis.

### 1. ¿Por quién vota para Presidente de la asamblea?

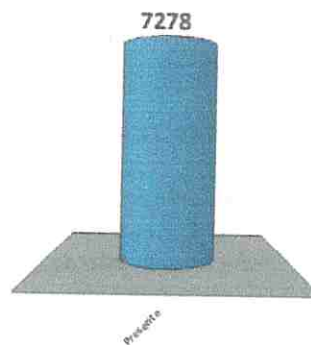
- A. Jorge Cortés Local-1 92
- B. Voto en Blanco



De igual manera, con un quórum del 72.78%. la copropiedad vota para designar al señor Andrés Orlando Mayorga Rincón como secretario de la asamblea. Queda entonces como secretario de la presente asamblea, el señor Andrés Mayorga, con un 73.89% del quórum a favor de Andrés Mayorga. Un 5.79% voto en blanco.

### QUORUM PREGUNTA 2

- A. Presente



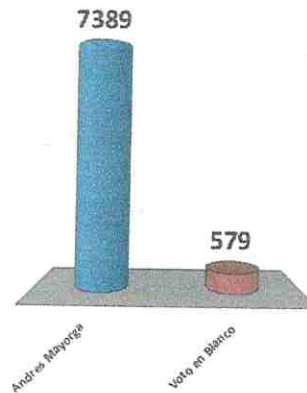
**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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



## 2. ¿Por quién vota para Secretario de la Asamblea?

- A. Andrés Mayorga  
B. Voto en Blanco



### [Jorge Cortes - Presidente Asamblea]

Ya hemos evacuado la instalación de la asamblea, la verificación del quórum, la designación del presidente y secretario de la asamblea. Adicionalmente quiero comentarles lo siguiente. Por disposiciones legales no hemos podido entregar tres controles para votación de los locales veintitrés, noventa y ocho, el local correspondiente a la gobernación y el número treinta de la gobernación de Cundinamarca porque pues no se han hecho la presentación adecuada de lo que representa el poder.

Vamos avanzando entonces con la lectura y aprobación del orden del día propuesto por parte de la secretaría.

### PUNTO 4 LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO

#### [Andrés Mayorga - Gerente General]

El orden del día que fue enviado con la convocatoria dice lo siguiente:

1. Instalación de la asamblea
2. Verificación del Quórum
3. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día propuesto
5. Aprobación del Reglamento para el desarrollo de la Asamblea
6. Designación de la Comisión verificadora de la redacción del acta de la presente reunión.
7. Presentación Informe de gestión con corte a diciembre 31 de 2025:
  - 7.1. Informe de Gestión de la administración y el Consejo de Administración con corte a diciembre 31 de 2025.
  - 7.2. Informe jurídico con corte a diciembre 31 de 2025
  - 7.3. Informe del Revisor Fiscal con corte a diciembre 31 de 2025
  - 7.4. Presentación y aprobación de Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2025
8. Nombramiento Revisor Fiscal vigencia 2026-2027 y fijación de honorarios
9. Consideración y aprobación presupuesto de ingresos y gastos vigencia 2026.
10. Aprobación uso de los intereses generados por el fondo de imprevistos acumulados 2025, para realización de obras pendientes.
11. Aprobación de no aplicación de multas por no apertura de locales para la vigencia 2026.
12. Elección y / o ratificación del Consejo de Administración vigencia 2026-2027.
13. Elección y nombramiento Comité de Convivencia vigencia 2026-2027.
14. Aprobación para facultar al Consejo de Administración para adelantar el proyecto de Actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal y asignación de recursos.
15. Proposiciones y varios.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

- 15.1. Informe sobre siniestro climático ocurrido el 21 de noviembre de 2025
- 15.2. Informe de gestión de la administración sobre cobro de áreas comunes de uso exclusivo

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Bueno, vamos a continuar en este momento con la aprobación de reglamento para el desarrollo de la asamblea. Todos debieron haberlo recibido en sus correos. Formulemos la pregunta de la aprobación del orden del día, por favor. Tiene la palabra señora Edith.

**[Edith Ramírez - Local 1-02.]**

Edith Ramírez, locales 1-02, 1-19, 1-24, 1-25, 1-56, y 1-84. Primero propongo el cambio para el orden del día antes del informe de los estados financieros del tema 15.2, informe de la gestión de la administración sobre el cobro de la compensación de las zonas comunes de uso exclusivo. Colocarlo antes del informe contable.

¿Por qué? Porque considero que es un tema muy álgido, muy delicado y que nos puede aclarar la visión a futuro sobre los recursos del centro comercial.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Gracias, señora Edith. Tiene la palabra la señora Martha.

**[Martha Lucía Aguilera - Local 1-29]**

Buenos días, mi nombre es Martha Lucía Aguilera, propietaria del local 1-29 y representando a los locales 1-28, 1-36, 1-51, 1-60, 1-66, 1-88 y 1-89. Yo estoy de acuerdo con Edith para adelantar ese punto y también quería proponer adelantar el punto 14 y ponerlo antes del punto 7, que es la presentación del informe de gestión de la administración, porque estos puntos están muy muy atrás y por lo general requieren de una aprobación urgente, según el estado de la copropiedad, y para ese momento ya estaremos, como ha pasado en otras oportunidades, sin quórum. Entonces propongo subirlo al punto 7. Muchas gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Tiene la palabra la señora Martha Cuéllar

**[Martha Cuéllar Local 1-81 y Local 1-85]**

Gracias, buenos días. Martha Cuéllar, local 1-81 y 1-85. Señor presidente, como primera medida pues quisiera hacer una solicitud a la asamblea y es que tenemos dos copropietarios, creo que dos o tres, que no trajeron en este momento el documento del leasing de su banco.

En ninguna asamblea anterior se había exigido. Son copropietarios que conocemos y están acá. No me parece justo que no puedan participar activamente de la asamblea.

Entonces quiero hacer la solicitud a la asamblea de que ellos puedan participar, haciendo llegar en los próximos días ese poder de parte del banco. Eso como primera medida. Como segunda medida, estoy de acuerdo, quiero solicitar también el cambio del orden del día para que hablemos primero de

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

las áreas comunes de uso exclusivo, ya que estos recursos están directamente relacionados con nuestro tema financiero, Gracias.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Ya tenemos dos proposiciones por lo mismo. Tiene la palabra la señora Ana Vacca.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y Local 1-52]**

Buenos días, local 1-71 y 1-52. Quisiera dejarle claro a la asamblea que no es permitido que se presenten personas que vienen a representar a una entidad sin la debida acreditación frente a la orden que está escrita obviamente en el reglamento.

Y como tal, se sabía que la asamblea iba a hacer en este mes, dió tiempo suficiente, y yo creo que la copropiedad no se puede saltar las normas porque eso puede jugar en contra de la copropiedad.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Gracias. Señora Ana, muchas gracias. Tiene la palabra la señora Flor.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Local 1-48. Yo fui una de las personas que envió ese correo a la administración solicitando se trate el punto del aporte económico de las áreas comunes de uso exclusivo a la copropiedad, porque considero que este punto es una contribución económica que debería tratarse antes del presupuesto y no en proposiciones y varios.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Señora Flor, le voy a pedir el favor que nos diga exactamente cómo es que quiere modificar el orden del día. Antes de su comentario.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Yo estaría de acuerdo con la señora Martha Cuéllar, que lo coloquemos antes del presupuesto, ahorita lo podemos mirar en qué parte. No se trata de confrontar con ningún propietario, sino de garantizar la equidad y sostenibilidad financiera de todos.

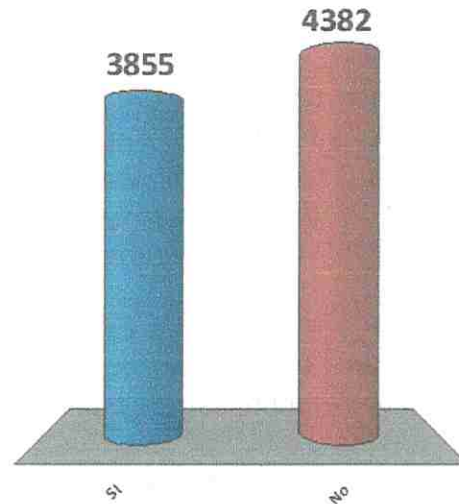
**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Aquí vamos a parar un poquito el cambio del orden del día. Tenemos tres propuestas para cambiar el punto 15.2 del orden del día hacia el punto 7. Entonces, formulemos la pregunta y hagamos la votación, por favor: ¿aprueba las modificaciones del orden del día propuestas?

(No realizaron verificación de quórum para la pregunta y se pasó directamente a la votación)

### 3. ¿Aprueba modificar el orden del día?

- A. SI
- B. No



Con el 43.82% no aprueban la modificación del orden del día y el 38.55% aprueba el cambio del orden del día. Entonces no vamos a cambiar el orden del día.

Tiene la palabra la señora Flor, que fue la primera que la pidió.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Para que quedara en una posición razonable antes del presupuesto. Si ustedes miran la proyección que hay y se ponen y la analizan, nosotros estamos a ras. Inclusive en una parte se nos propone subir la cuota y cubrir el déficit que traemos de dos años con cuotas extraordinarias.

Por eso y por todo lo que venía aconteciendo. Entonces, ahoritica llegamos aquí y no, que no. Yo no puedo hacer acá de juez y parte.

O sea que las personas que tienen las áreas comunes no deberían participar en este punto en la votación. Porque acá se está influyendo con una hegemonía. No quiero confrontar con nadie.

Ellos no deberían participar en esa votación y que quede claro.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Cede la palabra a la señora Sofía Sierra del local 1-65.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Buenos días para todos los asistentes. Mi nombre es Sofía Sierra y soy la representante legal de los propietarios del local 1-65. Yo les tengo un mensajito a todos los de las asambleas. Si hubiera un psicólogo aquí, ya sabemos quién está en cada bando. Esto no se trata de un partido. Ya estamos suficientemente polarizados en este país. Y esto aquí se ha vuelto una



polarización. Invito a los señores de Jumbo a que no enfrenten. Que afronten. Y nosotros los demás también afrontemos.

Llevamos toda la vida... Los señores de Jumbo que yo no pago, que yo no comercializo. Y sí comercializan, que yo no sé qué. Y nosotros a las 6 de la tarde o a las 4 o a las 3, yéndonos de las asambleas sin haber decidido absolutamente nada.

**[Luisa Fernanda Contreras - Local 1-14]**

Buenos días, Luisa Fernanda Contreras de Local 114. Yo considero que en este punto no debería ser por coeficientes sino por el número de locales. Para que realmente se vea que la gran mayoría de nosotros está a favor de poner este punto de las zonas comunes que nos beneficia realmente a todos.

Así nunca vamos a lograr que se cambie el orden del día porque cada año pasa lo mismo. Jumbo tiene el mayor coeficiente. A él no le interesa que el punto se trate porque obviamente son los que están directamente afectados.

Y debería ser realmente por el número de locales y no por el coeficiente en este punto que realmente afecta. Porque sí está afectando a Jumbo y obviamente ellos no van a querer que el punto se trate.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Señora Luisa Fernanda, gracias por su intervención. Quiero aclararles lo siguiente. Estamos aquí actuando bajo el reglamento de propiedad horizontal.

El reglamento nos permite a nosotros hacer estricto cumplimiento de lo que tenemos. Por eso quiero también dejarle dicho a la Asamblea que todos los puntos se van a tratar si le damos celeridad exactamente a lo que tenemos que hacer. Por eso quiero ser estricto con el tiempo.

Quiero pedirles a las personas que están acá que por favor respeten cuando las otras personas hablan. Y segundo, que toda manifestación hacia el otro sea por favor decentemente. Es lo único que les voy a pedir y voy a hacer cumplir el reglamento de la Asamblea un poquito estricto.

**[Orlando Aguilar - Local 1-39]**

Local 1-39 La pregunta es más para el fiscal. ¿Puede haber votaciones nominales? Pero ahorita me contesta. Y la otra. Si nos acoge el reglamento de propiedad horizontal a la ley 675 ¿por qué tienen que hacer un reglamento especial para hoy? ¿Qué quieren cambiar de la ley?. ¿Por qué tienen que poner un reglamento especial hoy a la Asamblea? Eso no lo entiendo. Muchas gracias.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

El tema es si vamos a modificar la aprobación del orden del día o no. Ustedes ya hicieron sus intervenciones, ya votamos, no vamos a hacer esa modificación.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**PUNTO 5 APROBACIÓN DEL REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Creo que todos recibieron en este recinto el reglamento que fue diseñado para que se pudiera hacer esta Asamblea. Vamos a someter a votación ese punto, por favor. Tiene la palabra el señor Sebastián Pabón.

**[Sebastián Pabón - Local 1-22]**

Muchas gracias a todos. En manera protocolaria, me parece que es la forma de que todos tengamos claros cuál es el reglamento. Sugiero e invito a que lo leamos y lo sometamos a votación. Gracias.

**[Edith Ramírez - Local 102.]**

Local 1-02, Edith Ramírez. Estoy de acuerdo, pero nosotros no hemos aprobado ningún reglamento para esta sesión, por un lado. Por el otro lado, creo que el oficio del presidente no es cercenar el uso de la palabra de un copropietario.

Él hizo una pregunta que quería que le respondiera al señor revisor fiscal para poder avanzar porque el reglamento no lo hemos aprobado ni hemos llegado a ese punto. Entonces no podemos limitar el uso de la palabra y menos cercenarlo antes de hacer una aprobación.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Gracias, señora Edith. Bueno, mire, vamos a hacerle en este momento un cambio a lo que debería hacer esta asamblea. Le voy a solicitar al señor revisor fiscal que le conteste su pregunta.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Muy buenos días a todos. Un gusto saludarlos. Mi nombre es William Cruz.

Soy la persona elegida por ustedes para funcionar como su revisor fiscal para el año 2025. Agradeciendo la diligencia y la efectividad y eficacia en el tiempo de esta reunión, quiero atender personalmente la pregunta que me formulan desde la asamblea. Básicamente la ley 675 siempre nos remite al derecho político tasado en coeficientes de participación. Entonces, son válidas las tres votaciones que se han realizado el día de hoy. La ley 675 y su reglamento del Centro Comercial Sabana Norte no establece las condiciones en las cuales ustedes socializan, debaten y toman decisiones particulares en una asamblea. Cada sesión de asamblea ustedes formulan cómo quieren desarrollarlo, participaciones, tiempos, respeto, qué sucede si algo pasa que es lo que el presidente les está invitando a leer y a considerar.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA  
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Dr. William muchas gracias. Vamos a continuar con el punto número 5, entonces la aprobación de reglamento para el desarrollo de la asamblea, para lo que le voy a pedir al señor secretario que por favor leamos el reglamento para esta asamblea. Gracias.



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026  
 SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.  
 NIT.900.066.847-1  
 LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

[Andrés Mayorga - Gerente General]

Gracias, señor presidente. El reglamento fue enviado a sus correos y junto con la convocatoria dice lo siguiente:



SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH  
 NIT 900.066.847-1

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL - P. H.  
 Reglamento para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios  
 a desarrollarse de manera presencial - 4 de marzo de 2026 - Local 2-02.

La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, en uso de sus facultades adopta el siguiente reglamento interno para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de Sabana Norte Centro Comercial P.H., a realizarse de manera presencial el día miércoles 4 de marzo de 2026, y establece:

1. Definir mediante el presente reglamento la forma en que se conducirá la sesión de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios. Por cada Local ejercerá el voto una sola persona.
2. El asambleísta debe registrarse con anticipación de la hora de inicio de la Asamblea, en el sitio de registro indicado a la entrada del recinto.
3. Una vez verificado el quórum, de acuerdo a las mayorías simples o calificadas aplicables a la reunión, de la verificación, de la no representación de copropietarios por parte de miembros del Consejo de Administración. El presidente del Consejo instalará la Asamblea.
4. La Asamblea se desarrollará con un mínimo de asistencia del cincuenta por ciento (50%) más uno, de los coeficientes de copropiedad que integran la Propiedad Horizontal.
5. Una vez constituido el quórum, éste se entenderá desintegrado por el retiro de alguno o algunos de los asistentes.
6. Mesa directiva: Se elegirá de la Asamblea al presidente y secretario mediante postulación directa de los Copropietarios.
7. El presidente será el director de la reunión de la Asamblea, hará cumplir el orden del día, concederá el uso de la palabra en el orden que sea solicitada, someterá a decisión de la Asamblea los temas que lo requieran y las proposiciones presentadas, evitará que las discusiones se salgan del tema que se está tratando, firmará el acta de la asamblea.
8. Es función del secretario dar lectura al orden del día, al reglamento y a los diversos documentos que solicite la presidencia, tomar nota y grabar el desarrollo de la sesión y elaborar el acta de la Asamblea y firmarla.
9. Si un asambleísta desea participar, deberá pedir la palabra levantando la mano, para que el presidente le otorgue el uso de la palabra. El tiempo de intervención será máximo de tres (3) minutos.

Sabana Norte Centro Comercial PH Avenida Predilla No. 2 71 Este - Chia Tel. 8838812  
 gerencia@sabananorte.com  
 www.sabananorte.com



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH  
NIT 900.066.847-1

10. Al comenzar cada intervención el asambleísta se debe identificar y decir el número del local que representa, esto con el fin quedar constancia en el acta.
11. Los asambleístas deben mantener un trato y lenguaje respetuoso con todos los participantes.
12. Los asambleístas deben aportar a los temas tratados de manera general y no particular.
13. Los asambleístas al intervenir deben ceñirse al tema que se está tratando y evitar repetir temas tratados.
14. Cada propietario o apoderado podrá intervenir en la Asamblea hasta una (1) vez sobre un mismo asunto y durante un lapso no mayor de tres (3) minutos. Si hubiere lugar una réplica, el presidente de la Asamblea a concederá a su discreción el uso de la palabra.
15. Se permitirá hasta cinco (5) intervenciones por tema a tratar, con su respectivo derecho a réplica.
16. Por regla general las decisiones de la Asamblea, salvo en aquellos casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exija una mayoría especial, las decisiones se tomarán por la mayoría simple de los derechos presentados en la reunión. Se exceptúan las decisiones relacionadas con reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal tales como: fijación de expensas extraordinarias, afectación de destinación de bienes comunes, adquisición de inmuebles, según el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001; decisiones que exigen mayoría calificada, imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
17. Siendo la Asamblea General de Copropietarios el órgano máximo de decisión, las intervenciones de los asistentes estarán enmarcadas dentro de los siguientes parámetros:
  - a. Los temas propuestos a tratar en la Asamblea deberán ser aportes y decisiones que afecten a toda la Comunidad. No problemas de tipo personal o particular, ya que en esta asamblea se seguirá un orden del día.
  - b. Los temas correspondientes a quejas o reclamos deben ser encaminadas a la administración, ya que la Asamblea no es el escenario para estos temas.
  - c. Una vez el presidente de la Asamblea determine la apertura del debate sobre el tema a tratar, la intervención de los asistentes estará limitada por el tema específico a desarrollar y dirigida a aporte de nuevas ideas que permitan la suficiente ilustración del tema, sin incurrir en la repetición de aspectos mencionados en previas intervenciones.

Sabana Norte Centro Comercial PH Avenida Prodilla No. 2 71 Este - Chio Tel. 8638912  
[seccional@sabananorte.com](mailto:seccional@sabananorte.com)  
[www.sabananorte.com](http://www.sabananorte.com)



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

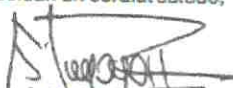
LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA


**SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH**  
**NIT 900.066.847-1**

- d. Una vez el presidente de la asamblea anuncie la finalización del debate sobre el tema tratado y determine la suspensión de las intervenciones, leerá ante la asamblea, por su cuenta o a través del secretario, de manera clara y concisa el texto de la propuesta para ser sometida a votación.
- e. El presidente cuando lo considere necesario enunciará la suficiente ilustración sobre un tema y se procederá a la votación. Las decisiones no serán objeto de discusión posterior.
18. Para esta asamblea no se podrán tratar temas diferentes a los citados en la convocatoria, salvo en el punto de proposiciones y varios.
19. El voto será válido de acuerdo con las unidades representadas. Los delegados o asistentes con poder tendrán voz y voto como un copropietario.
20. Los miembros de los órganos de Administración: administrador y empleados de la copropiedad no podrán representar en la Asamblea derechos distintos a los propios, mientras estén en ejercicio de sus cargos.
21. Postulación de los miembros del Comité de Convivencia: Ante la Asamblea se presentarán los postulados y serán elegidos por la Asamblea.
22. La asistencia se controlará al inicio y final de la asamblea.
23. La Asamblea se da por terminada por la expresa manifestación del presidente una vez concluido el orden del día o por decisión de la mayoría que aplaza la discusión de algún tema para otra Asamblea extraordinaria o prolongación de esta.
24. El acta de la asamblea será elaborada y publicada según los tiempos determinados en el R.P.H y la ley 675 de 2001.

Agradecemos de antemano su colaboración para el buen éxito de la reunión.

Reciban un cordial saludo,



 Andrés Ortíz Mayorga Rincón  
**Gerente - Representante Legal**  
 Sabana Norte Centro Comercial

 Sabana Norte Centro Comercial PH Avenida Pradilla No. 2 71 Este - Chia Tel. 8838912  
[gerencia@sabananorte.com](mailto:gerencia@sabananorte.com)  
[www.sabananorte.com](http://www.sabananorte.com)



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Jorge Cortes – Presidente Asamblea]**

Gracias, señor secretario. ¿Hay algún tipo de comentarios? La señora Sofía.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Sofía Sierra, local 1-65. En esto tenemos en el punto B que dice, los temas correspondientes a quejas o reclamos deben ser encaminados a la administración ya que la asamblea no es el escenario para estos temas. Yo creo que habría que corregirlo, habría que aumentarle siempre y cuando, si han sido dirigidas a la administración, la administración no ha podido solucionarlas porque habrá quejas o reclamos de algunos de los propietarios que no han sido solucionados y no los podemos tapar o esperar hasta el diagnóstico final. Simplemente sería bueno conocer esas inquietudes de las personas a las que han tenido algún problema y no le han sido solucionadas.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Gracias, señora Sofía La señora Edith tiene la palabra.

**[Edith Ramírez - Local 1-02.]**

Edith Ramírez Local, 1-02-19-84-24-25. Quería solicitar que para los debates que tienen que ver con estados financieros, análisis de presupuesto, no se sea tan restrictivo ni en las intervenciones ni en los derechos a réplica. Me parece que simplemente aquí se toma una propuesta. Alguien la somete a votación y nos quedamos con las inquietudes sin resolver. Gracias.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Bueno, muchas gracias, señora Edith. Señora Sofía, con respecto a todo lo que estábamos mirándolo acá, tenemos una instancia que se llama el Consejo de Administración. En el Consejo de Administración, básicamente, cuando se hacen los pedidos que usted quiere, lo podemos solucionar o hacer básicamente esa afectación.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Sofía Sierra, Local 1-65. Por favor, insisto y solicito que este punto B sea algo modificado en el sentido en que lo pedimos. Que solamente los temas correspondientes sean encaminados a la Administración, pero que sean de conocimiento de la Asamblea General, hoy de esta Asamblea, los temas que no hayan sido resueltos por la Administración.

Y no, no estoy de acuerdo con que sea el Consejo, porque normalmente el Consejo se reúne durante todo el año y supongo que, si es una buena Administración, habrá llevado esos reclamos al Consejo. Entonces, si no hay soluciones y si alguien está solicitando eso, creo que debe ser con justa causa. Gracias.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Perfecto. Señora Sofía, mire, yo le propongo lo siguiente. Los temas correspondientes a quejas o reclamos deben ser encaminados a la Administración, ya que la Asamblea no es el escenario para estos temas. Preséntenos la modificación, con mucho gusto y la sometemos a votación. Voy a darle la palabra al abogado, señora Sofía, para que usted le pueda interactuar con él.

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

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Gracias, buenos días para todos y para todas. Soy Juan Carlos Bocanegra, asesor jurídico de la copropiedad, de la copropiedad, no de Cencosud. Hago la aclaración para que quede en acta, señor presidente.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Señora Sofía, ¿cuál era su pregunta al abogado?

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

A elaborar ese punto B, los temas correspondientes a quejas o reclamos deben ser encaminados a la Administración, pero que tengamos en cuenta que, si esa queja o reclamo ya se presentó ante la Administración, sí debe ser presentada aquí ante la Asamblea, porque estamos interesados en conocer y en un buen manejo del centro comercial.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Señora Sofía, yo le haría una propuesta con todo respeto, y es que efectivamente usted como copropietaria tiene el derecho a solicitar la inclusión, pero en aras de la celeridad de esta Asamblea, que sea un compromiso de la Administración, que si usted tiene un caso puntual se determine un tiempo para esa respuesta, y no tratar el tema porque tendremos 108 posiciones frente a su caso. Entonces, usted podrá efectivamente solicitar la modificación, pero no esperaríamos de pronto que la Administración, a no ser que el representante legal así lo defina, que le solucione el caso en esta Asamblea.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Yo simplemente quiero que se modifique.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Perdóneme, simplemente que como usted lo solicita, si el señor Presidente a bien lo tiene, que eso se lleve a una votación, se incluya en los términos que usted lo requiere.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Por favor, sí, yo no estoy pidiendo que se escuchen en este momento las quejas y reclamos, estoy pidiendo que lo que sí vamos a aprobar, este reglamento se apruebe diciendo que las personas pueden presentar ante la Asamblea los casos que no le hayan sido resueltos por la Administración o por el Consejo.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Sí, si le puedo colaborar, es que se adicione la palabra quejas y reclamos en los cuales la Asamblea deba tomar una decisión, punto. Que, por lo general, la mayoría son del encargo del Gerente General. Nos extendemos, y somos ineficaces con nuestro tiempo.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

No, yo no estoy pidiendo ni estoy proponiendo absolutamente para proposiciones y varios nada. Yo estoy solicitando y les estoy informando a los

líderes de la Asamblea que, si alguno tiene quejas, tenga aquí, perdón, en este punto, la posibilidad de presentarlo así sea por escrito, a la Asamblea o como lo quiera presentar, pero que tenga la posibilidad, no que esto quede aprobado por pupitrazo y que haya quejas y después diga la gente, ah, no, pero es que yo no pude presentar la queja que vengo presentando hace varios años ante la Administración y ninguna me la ha resuelto.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Señora Sofía, su interpretación es completamente válida y quiero que me entienda en lo siguiente, que es completamente individual y estamos tratando temas colectivos. Entonces, cuando usted dice, yo tengo un problema que no me ha solucionado la Administración, pues no se puede traer a la Asamblea porque precisamente el reglamento lo tenía presente.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Quiero dejar claro que no tengo ningún problema.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Entonces, señora Sofía, si quiere, toquemos esos temas de proposiciones y varios, pero sigamos porque, mire, lo más importante es mirar las cifras del Centro Comercial.

**[Sofía Sierra - local 1-65.]**

Perfecto, entonces yo quiero dejar que quede consignado que yo no estoy reclamando por ningún tema y ningún reclamo personal. Estoy dándole apertura a la posibilidad de que quienes no hayan sido escuchados y solucionados sus problemas importantes relacionados con la copropiedad puedan hacerlo sin estar aquí excluyendo...

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Señora Sofía, lo vamos a votar entonces y terminemos el tema. Por favor, hagamos una pregunta. Redactemos una pregunta. Señora Edith tiene la palabra.

**[Edith Ramírez - Local 1-02.]**

Edith Ramírez, Local 1-02. Hay temas como abolir los intereses de mora en algunos propietarios que tienen deuda que solo le compete a la Asamblea tomar una decisión respecto a eso como otros temas que están especificados en el reglamento de copropiedad. Digamos, condonar se llama más que todos los intereses de mora cuando hay alguna deuda de significancia.

No está facultado ni el Gerente General, ni está facultado el Consejo, pero si es un tema de aprobación o desaprobación de la Asamblea y hay otros temas que también necesitan ser traídos a la Asamblea. Gracias.

**DIAN**

FOR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá

División de Servicio al Ciudadano

Registro de Libros de Contabilidad

1.32.260

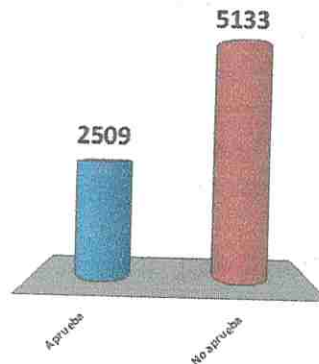
**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Señora Edith, muchas gracias. ¿Está entonces presentada la pregunta? Cuarta pregunta. ¿Aprueba la modificación al reglamento de la Asamblea en el numeral 17, literal B?

(No realizaron verificación de quórum para la pregunta y se pasó directamente a la votación)

4. ¿Aprueba la modificación al reglamento de la asamblea en el numeral 17 literal b?

- A. Aprueba
- B. No aprueba



El 51.33% del quórum no aprueba y el 25.09% dice que sí.

Ante esta pregunta vamos a redactar la siguiente que es aprobación del reglamento para el desarrollo de la Asamblea para poderle dar terminación al punto número 5. Gracias. Mientras tanto, la palabra la tiene la señora Ana.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y Local 1-52]**

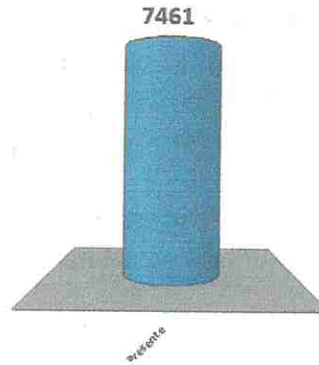
Ana Vacca del 1-52 y 1-71 Nuevamente para la Asamblea, quiero informarles a ustedes que Cencosud tiene el 41%. De ahí hacia arriba, es la gente que obviamente está votando en favor de lo que Jumbo quiere hacer, más no de lo que al Centro Comercial le convenga. Para que lo vayan sumando y se den cuenta de cómo es. No estamos obligados a estar en una Asamblea donde se está votando a favor de un solo propietario para lo que él haga. Quienes se quieran retirar o nos queramos retirar lo podemos hacer porque es lo mismo todos los años. Esto es un proceso que está ya en la vía legal ante la Fiscalía por todos los malos manejos que se han visto y se han comprobado. No es mentira, es una realidad y por eso pues mejor dejar en manos de la Justicia porque ya esto aquí es imposible. Para nadie es un secreto que Jumbo ya no es un ancla. Y también decirles que la gerente que fue constreñida en la administración anterior, amablemente nos aceptó el cargo en Plaza Mayor, Administración del 5.10, 60 millones mensuales en ahorro en contratos, la que misma sacaron de acá, les quiero decir. Una absoluta y es perfecta administración, revisando contrato por contrato porque aquí es el derroche de contratos.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

El quórum en este momento tenemos 74.61%. Vamos a votar la aprobación, por favor, del Reglamento para el Desarrollo de la Asamblea. Con un 66.07% aprueban el Reglamento de la Asamblea y un 10.14% no lo aprueba. Sexto punto.

## QUORUM PREGUNTA 5

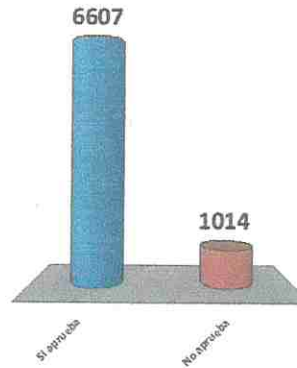
A. Presente



5. ¿Aprueba el reglamento de la asamblea?

A. Si aprueba

B. No aprueba



### PUNTO SEIS. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA PRESENTE REUNIÓN.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Necesitamos entonces que por favor se postulen las personas que puedan hacer parte de esto para revisar. Se postulan las siguientes personas: Flor Ángela Lozada, Edith Ramírez, María Montaña, Ana Vacca y Sebastián Pabón.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Hola, soy del local 1-48 y yo solicito que en el punto que tratamos antes y en esto a la comisión verificadora, que yo voy a estar también en ella para que las cosas queden textualmente, yo no buscaba que hubiera votación ni eso en el punto que mandé al Gerente General, respecto de las áreas comunes de uso exclusivo que quede exactamente como se trató aquí, este punto en la asamblea, como no se permitió el cambio, todo esto, quiero que quede exactamente así, por favor.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Perfecto, señora Flor. Muchas gracias. Bueno, entonces hagamos la presentación de los miembros de la comisión verificadora del acta para que la votemos. Tiene la palabra la señora María.

**[María Montaña Local 1-76]**

Gracias, María Montaña, local 1-76, apoderada. Yo sí quiero que la comisión verificadora es de la redacción del acta sí, porque es importante saber que es de la redacción lo que estamos verificando, gracias.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Perfecto, señora María. Así quedará entonces. Pregunta número 6 entonces.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Acá estamos eligiendo miembros, no estamos votando qué es lo que va a decir el acta y simplemente dice, aprueba la comisión verificadora del contenido del acta, conformada por la señora Flor Ángela Lozada, la señora Edith Ramírez, María Montaña, Sebastián Pabón y Ana Vacca. Esas son las personas que tienen que tener en cuenta. ¿La asamblea aprueba la conformación de la comisión verificadora?. Abrimos votación, por favor, a la mesa. Voten, por favor.

**[Equipo Logístico - Innovatech]**

Esta pregunta es por la aprobación de la comisión verificadora del acta, conformada por Flor Ángela Lozada, Edith Ramírez, María Montaña, Sebastián Pabón y Ana Vacca.

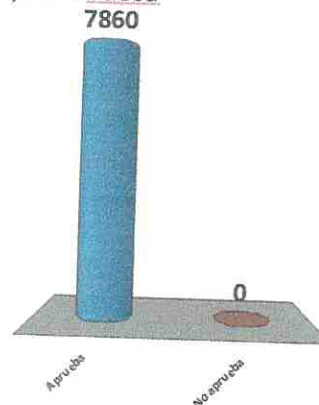
**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Voten, por favor. Bueno, cerramos entonces las votaciones, por favor, en la mesa. A la pregunta presentada de los cinco miembros de la comisión verificadora, el 78.60% aprueba a los cinco miembros. Ningún voto en contra. Séptimo punto del orden del día. Presentación e informe de gestión con corte de diciembre 31 del 2025.

(No realizaron verificación de quórum para la pregunta y se pasó directamente a la votación)

6. ¿Aprueba la asamblea la conformación de la comisión verificadora del contenido del acta? Conformada por Flor Ángela Lozada, Edith Ramírez, María Montaña, Sebastián Pabón, Ana Vacca

- A. Aprueba  
B. No aprueba



**PUNTO SIETE. PRESENTACIÓN INFORME DE GESTIÓN CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025.**

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

Presento el informe de gestión de la administración del consejo de administración con corte a diciembre 31 de 2025. Dándole la bienvenida, los buenos días y los agradecimientos de los asambleístas.

**PUNTO SIETE PUNTO UNO. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025.**

Presento el informe de gestión de la administración del centro comercial correspondiente al año 2025, del cual ustedes recibieron una copia en la convocatoria enviada el pasado 16 de febrero, cumpliendo así con los términos establecidos por el capítulo 67 del reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001. Inicio la presentación indicando que a la fecha el consejo de administración electo, para el periodo 2025-2026, realizó las funciones con un alto sentido de responsabilidad, compromiso y transparencia a lo largo de 11 reuniones ordinarias y 8 extraordinarias, donde se analizaron los aspectos financieros, operativos, jurídicos y comerciales del día a día del centro comercial, siempre con la participación activa de la revisoría fiscal, el asesor jurídico y el área contable.

Dentro de los muchos análisis realizados, hay que destacar aquí la revisión contractual del contrato que tenía la copropiedad con la firma Accesspark. En un contrato que fue suscrito en el año 2022 después de pasar por aprobación de la asamblea 026 del 30 de marzo de 2022 y que finalmente fue en el mes de julio del mismo año a través de la autorización del consejo de administración donde se aprobó el contrato con el proveedor mencionado con una tabla de amortización a 72 meses. Durante el desarrollo de la actividad se evidenciaron fallas recurrentes en la prestación óptima del servicio, razón por la cual se realizó una auditoría técnica al sistema donde se evidenciaron problemas de hardware y fallas operativas casi que diarias y a ver la obsolescencia de los equipos.

Aquí podemos ver en la presentación un poco cuáles eran las fallas recurrentes de este sistema que básicamente era un tema de hardware que no nos permitía cumplir la calidad con el servicio digamos que durante ese tiempo Accesspark estuvo apoyándonos técnicamente pero no fue suficiente porque finalmente se llega a la conclusión de que los equipos están obsoletos. Se llevó entonces a través de reuniones con el consejo de administración la administración, el representante legal de Accesspark reuniones con las cuales se logró liquidar el contrato suscrito con ellos desde 2022. Se verificó que los pagos efectuados a Accesspark por el contrato de arrendamiento de equipos ascendían a la suma de 279.823.583 pesos y que de acuerdo a la tabla de amortización que se tenía con ellos quedaba por pagar un saldo de 393.758.132 razón por la cual se procedió al estudio de nuevas propuestas de automatización con la idea de tener un sistema actualizado y que su valor no superara la cifra del saldo que se tenía por pagar. Entonces, en octubre de 2025 se presentaron ante el consejo de administración las diferentes propuestas con el análisis de cada una de ellas y se aprobó al proveedor Business

**DIAN**

POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá

División de Servicio al Ciudadano

Registro de Libros de Contabilidad

1.32.260

Intelligence como el operador para la compra del nuevo sistema de estacionamiento por un valor de 322.250.321 con IVA incluido. Paralelo a esto, se inició la búsqueda de la financiación del proyecto a través de un leasing financiero con una entidad bancaria siendo finalmente el Banco del Occidente quien aprobó la solicitud en el mes de noviembre de 2025 con una amortización a 36 meses. El sistema entrará a funcionamiento a partir del mes de abril de este año e incluye entre otras mejoras la lectura de placas, la posibilidad de pagos a través de medios electrónicos conectividad con el software de CRM en el centro comercial, trabajo en la nube para campañas de mercadeo, entre otras. Entre otras gestiones también quiero contarles que tal y como sucedió el año pasado la Administración continuó con el proceso de actualización documental y de procedimientos iniciados desde el 2024 y cada fecha cuenta ya con más de 300 documentos que reposan en este momento en un drive en la nube que se están actualizando de forma permanente para poder así tener un proceso documental que no existía anteriormente.

Sin embargo, aún existe documentación pendiente de actualización en donde se destaca la necesidad de actualizar el reglamento de propiedad horizontal la realización de los manuales de vitrinismo, convivencia y operación de la plazoleta de comidas, así como la planoteca del centro comercial. Estos documentos son indispensables para optimizar la gestión administrativa, el control y la vigilancia, así como la construcción de la memoria documental del centro comercial que actualmente no existe. Es por eso que hoy no es posible por parte de esta Administración determinar o aseverar o negar actuaciones de Administraciones anteriores más que las que aparecen registradas en las actas de Consejos de Administración y Asambleas que contaron con la aprobación de la copropiedad en cada una de las reuniones efectuadas.

Es finalmente esta información la que tiene, en mi opinión, el carácter de información oficial no lo que por muchos correos y comunicaciones expresan como las presunciones, porque se quedan ahí en presunciones. En relación con el parqueadero, la Asamblea de 2025 autorizó el ajuste de las tarifas estableciendo un valor de 5.500 por dos horas de permanencia y una tarifa reducida de 4.500 por dos horas para compras superiores a 30.000 pesos. Estas tarifas entraron en vigencia el 21 de marzo de 2025.

Durante el año, esta medida generó inconformidad entre locatarios y clientes del centro comercial quienes consideraron que las tarifas eran elevadas y el tiempo de permanencia insuficiente. Como consecuencia de esto, se registró un recaudo inferior al presupuesto y una disminución del 8,2 en el número de vehículos en comparación con el año inmediatamente anterior. En cuanto a las obligaciones tributarias, se hizo la solicitud ante la Dirección de Impuestos con el fin de determinar si a la fecha existían requerimientos o se evidenciaban moras en pagos por impuestos ante dicha entidad.

El documento que ven en pantalla concluye que a la fecha tenemos todo en orden sin que exista requerimiento alguno por parte de ellos hacia el centro comercial. Como lo pueden ver acá en los diferentes estados, esta es la información que nos envía la DIAN. Lo que sí se pudo evidenciar es lo referente al pago del IVA donde la copropiedad no presentó las declaraciones del IVA en tres periodos del 2009 y cuatro periodos del 2010.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

Sin embargo, no hubo tampoco un acto administrativo de cobro por parte de la Dirección de Impuestos. Con esto, según el artículo 817 del Estatuto Tributario, la acción de cobro de las obligaciones fiscales prescribe en el término de cinco años, es decir, en el 2013 o y en el 2014. En cuanto a la prescripción de la acción penal, ese es otro tema, puesto que el delito de omisión de agente retenedor prescribe a los 13.5 años de haberse configurado el hecho punible, es decir, que se consuma luego de dos meses de haberse vencido el plazo para pagar las retenciones. Esto es 2022 y 2023. De igual manera, se revisó en visita a la Administración Municipal el estado de cuenta por pagos de ICA y RETEICA donde aparece el centro comercial al día en sus obligaciones. En 2025, se tuvo el acompañamiento de la firma de abogados Santiesteban y Asociados para el proceso relacionado con el caso local 101, para lo cual ustedes pueden ver en pantalla el informe presentado a la fecha donde durante el 2025 se llevaron a cabo comunicaciones telefónicas con personas que se identificaron como hermanos del propietario del inmueble, donde la firma les brindó la debida claridad sobre el proceso a seguir para el reconocimiento de la condición de herederos en una asociación intestada.

Se estableció comunicación con la señora Daisy Giraldo, quien se identificó como hermana del propietario, quien manifestó su inconformidad con la postura del centro comercial, no sólo por adelantar el cobro jurídico y las expensas comunes adeudadas, sino también por impedir su ingreso y toma de posesión del local comercial. Se le precisó a la señora Giraldo el procedimiento necesario para cualquier reconocimiento como potencial heredera en su asociación intestada, tenedora legítima o poseedora del inmueble. Se le indicó la obligación de acreditar en forma debida, mediante documentos idóneos, su parentesco, la identificación de todas las personas con posible vocación hereditaria o derecho sobre el inmueble, así como la existencia y estado del trámite judicial de declaratoria de muerte presunta.

Entretanto, la copropiedad continúa con el proceso ejecutivo, en cumplimiento del mandato de la ley 675 de 2001, hasta tanto las personas que afirman tener derechos sobre el inmueble acrediten de manera formal y fehaciente su legitimidad. Mediante providencia, el 15 de enero de 2026, se libró mandamiento de pago en contra del deudor Julio Alcides Giraldo y se decretó el embargo de los remanentes y o bienes que llegaran a desembargarse de su propiedad. Dentro del proceso que se adelanta ante el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá promovido por Javier Antonio Luque identificado con el radicado 20130424

Posteriormente, el 23 de enero de 2026, se presentó memorial ante el juzgado de Zipaquirá solicitando que se tenga en cuenta la orden de remanente decretada. Una vez se cuente con constancia de que la medida se encuentra activa, se procederá a notificar el mandamiento de pago.

Entre otras gestiones, el centro comercial participó de forma activa en todas las reuniones del capítulo Centro de Acecolombia, que nos permitió no sólo compartir con los verdaderos expertos en la industria, conocer las últimas tendencias, compartir con notables sus experiencias y ver las cifras y compararlas con nuestros indicadores.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA  
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

En este sentido, pueden ver el porcentaje de vacancia de los centros comerciales de Colombia en 2025, que es del 8,2%, frente a un 3% de vacancia de Sabana Norte con una ocupación del 97%, así como los porcentajes en que se encuentran en la actualidad las superficies comerciales que están alrededor de nosotros. En cuanto al Tenant Mix de locales comerciales en Colombia versus el nuestro, hay diferencias notables. En el país, la moda ocupa el 26% de la ocupación de zonas comerciales, seguido de comidas y bebidas con el 18%, cuidado personal con el 16%, servicios financieros con el 11%, hogar con el 8% y entretenimiento con el 3%, entre otras.

En Sabana Norte, nuestro Tenant Mix difiere del promedio nacional. El 34% está en la categoría de cuidado personal, el 15% en comidas y bebidas, el 13% en otras categorías el 9% en moda, el 8% en servicios financieros y sin oferta de entretenimiento. Esta torta demuestra la necesidad de mejorar esta mezcla y que cada propietario tenga en cuenta que, al momento de arrendar su local, revisar estas cifras para no saturar las categorías ya presentes.

En 2025, Sabana Norte participó activamente en varios encuentros empresariales organizados por la Asociación de Empresarios de la Sabana, en los cuales se presentó el centro comercial como un espacio para la activación de marcas. Presentamos una ponencia ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, la ANLA, en la audiencia realizada el 30 de noviembre para solicitar la culminación del tramo faltante de la Troncal de los Andes, una obra de 3.4 kilómetros que conectará la autopista norte con la variante Chía - Cota y que tiene el potencial real de transformar la movilidad y la sostenibilidad de toda Sabana Centro y reducir así el tráfico pesado por la avenida Pradilla, que afecta directamente al centro comercial.

Producto de esta audiencia y las ponencias presentadas, se levantó el bloqueo a la construcción de la obra. Aquí es un vídeo un poco de cómo va a quedar esa obra, digamos que se levantó la restricción que había, y ustedes pueden ver ahí en pantalla cómo está proyectada la obra y cómo se va a empezar. Ya se tiene un tramo y sólo faltaba la autorización de un pedazo que ya fue autorizado.

¿Qué viene para el municipio de Chía que nos va a impactar directamente en los próximos 24 meses? La primera instancia es la avenida Pradilla, la ampliación de la avenida Pradilla, que se encuentra ya en fase de terminación de estudios y diseños, ya están en la compra de predios, y pasaría la vía de 4 a 8 carriles con ciclorrutas y andenes y que, según la Alcaldía, la obra iniciaría en el último trimestre del año. La otra obra que se tiene prevista es la construcción de una pista profesional y certificada de BMX, que permitirá competencias nacionales en un lote de propiedad de la Alcaldía y que está contiguo al centro comercial.

También se encuentra en etapa de diseños y se espera que inicie construcción a finales del 2026. ¿Qué viene para Sabana Norte? Gracias a las gestiones realizadas con AC Colombia, fue posible acercarnos a desarrolladores de centros comerciales, presentarles el centro comercial y ver con ellos posibles opciones de desarrollo, entre esas, esta presentación que se las traje hoy es muy corta, es de una empresa, una de las varias que estamos nosotros

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

analizando junto con el Consejo de Administración que se trata de expansión comercial, que ha mostrado su interés en trabajar con nosotros y envió este video.

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

Listo esto es como les contaba yo al principio esta es una de las empresas avaladas, porque la industria es la que nos muestra con quien podemos alinearnos, y contarles lo que nosotros quisiéramos tener aquí en el centro comercial esta es una presentación de Seguramente varias que vienen en el análisis. Para contarles también que la administración no solamente está preocupada por el día a día, sino que también busca opciones para poder traerles a ustedes diferentes alternativas que vean ustedes qué es posible hacer en el centro comercial.

Continuando también ya con el tema del área administrativa y recursos humanos, este es el organigrama que funciona en este momento en el centro comercial, donde está detallado cada una de las 11 personas que componemos la administración del centro comercial, en donde nosotros exponemos acá pues obviamente que ustedes también lo tienen, cada uno de los cargos con cada uno de los salarios, y cómo están organizados de acuerdo a su importancia y su cargo. La tasa de rotación, pues hubo tres personas que...

**[Edith Ramírez - Local 102.]**

Andrés, con todo respeto, pues todos leímos tu informe de la administración, porque en ese informe encuentro temas puntuales como la liquidación del contrato con Accesspark, que es bastante significativo para el centro comercial en cantidad de dinero. Entonces, no sé si los demás propietarios quieren continuar escuchándote o no lo han leído o ya lo leyeron. Gracias.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Sí, sí. Señor Andrés Gerente, sigamos con el informe para terminarlo lo más rápido posible.

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

Bueno, continuando entonces con la información, porque vuelvo y repito como lo dije al principio, hay mucha gente que no tuvo la oportunidad de leer el informe. Y sí es importante que la gente que no lo leyó, entienda que esto, aquí hay una gestión administrativa y hay también un tema que venimos desarrollando o que se desarrolló junto con el Consejo de Administración. Entonces no es solamente pasar de largo, porque es que para la administración es importante que ustedes, los propietarios del Centro Comercial se enteren de las cosas que hacemos nosotros en la administración.

Sí, pero pues vamos a seguir entonces de acuerdo a la instrucción de la presidencia. Se realizaron prácticas enfocadas a organizar y optimizar el rendimiento de la copropiedad con el recurso humano, como el tema del pago de obligaciones laborales, los pagos a proveedores, se radicó una exención de una tasa de contribución que teníamos por áreas comunes residenciales donde aportábamos un 20% de este beneficio, lo presentamos y generamos

un no cobro de contribución y generamos un ahorro a la copropiedad. Se aplicó la reducción de jornada laboral de acuerdo con el artículo 3 de la ley 2101 de 2021 y los cambios en la reforma laboral se hizo en la implementación del Habeas Data en compañía de nuestro asesor jurídico y del cual pues obviamente hicimos toda una serie de capacitaciones, no solo al personal, a las 11 personas de la administración, sino también con las empresas como seguridad y como aseo también para que ellos estén enterados de todo lo que ocurre con el tema del Habeas Data Se realizó la entrega de dotaciones en las fechas correspondientes, se hicieron pues obviamente todo el tema de recursos humanos en cuanto a control de personal y actividades de bienestar.

En el tema de seguridad y salud en el trabajo, aquí es muy importante decir que nosotros continuamos con esto que no se había hecho en años anteriores, que eso sí es importante tenerlo en claro aquí en las administraciones anteriores, si bien es cierto se contrató la redacción de un manual, el manual quedó archivado en una carpeta, pero nunca se hizo en la implementación de ese manual lo que correspondió a esta administración, coger ese manual, actualizarlo y empezar a generar toda la cantidad de protocolos que requieren, que son más de 200 protocolos que se tienen que aplicar en el centro comercial y del cual obviamente muchos de los locatarios y los propietarios van a verse impactados de manera positiva. Hoy en día, por ejemplo, a nosotros nos están diciendo que, ya lo vamos a ver más adelante un poco, tenemos unos elementos que no cumplen con una certificación que deberían tener y hay mucho locatario que se molesta cuando nosotros no le prestamos una escalera o le facilitamos de pronto uno de estos aparatos porque nosotros no podemos prestar algo que esté sin certificación.

Se crearon las políticas del sistema de seguridad y salud en el trabajo, la matriz de seguimiento a exámenes médicos e informe anual de condiciones médicas, el tema de ausentismo laboral, el formato de dotación y entrega de elementos de protección personal. Se organizó la presentación de estándares mínimos a ante Sura, tuvimos una calificación del 87.25 cuyo resultado es aceptable. Ya pasando al área de mercadeo y comercial, pues aquí ustedes van a ver un poco cómo fue el tráfico que generamos nosotros al interior del centro comercial, un poco las estadísticas que manejamos nosotros en nuestras redes sociales en donde Facebook se posiciona como la red social donde se concentra el mayor número de nuestros seguidores con 12.590 seguidores, inició este año con 13.055. En el tema de Instagram, entonces estuvo 258.300 visualizaciones, 3.400 interacciones y un contenido que equivale a un incremento del 100% y 6.000 visitas en el 2025, presentó un incremento de 373 seguidores, lo que equivale a un crecimiento porcentual del 10.62%. Nuestra página web tiene más de 30.000 visitas en unas páginas de visitas promedio de 2.520 y promedio mensual de 1.480, es decir que las visitas por visitante son más o menos del 1.94%. Más del 80% del tráfico viene de búsquedas orgánicas, siendo Google la principal fuente de adquisición. En cuanto a nuestros clientes, tenemos el incremento del ticket promedio que en este momento lo tenemos en 380.000 pesos, en donde la mayoría de nuestros compradores son del género femenino con un 58.5% y el masculino con un 41.5%. Cuando miramos el perfil de las compras, del total de las personas que registran en el punto de pago sus compras, nos encontramos con que Jumbo es pues obviamente el local por el cual la gente más presenta sus facturas de

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

compra, seguido de moda y calzado, salud, belleza estética, gastronomía, cierto, que provienen básicamente de Chía, del centro histórico de Bojacá, de La Balsa y de cerca de Piedra, en donde como ya les decíamos es más mujeres que hombres. Cuando ya vemos después de Jumbo, quiénes más son los que registran compras, nos encontramos con moda y calzado, nos encontramos con Caracolitos, con distribuidora del Nogal, ambos que son pues obviamente locales de venta de uniformes escolares, está KOAJ, está Alejandro's Wear y está Casa Ballet.

Estos son los que registra el CRM que han hecho su registro de facturas en el punto de pago. Algunas de las campañas que trabajamos a lo largo del año, en el mes de febrero, con todo el tema aeróbicos y esto es un programa que llevamos en conjunto con la alcaldía municipal de Chía, el tema de marzo, el tema de mujer, el día del hombre, el tema de Semana Santa, cierto, una feria automotriz que realizamos, el tema de Sabana Mital, las jornadas de adopción, muestras, como lo ven acá, en este caso de motocicletas, nuestra tradicional misa, el domingo de Ramos, el tema de los niños, entonces tuvimos también la oportunidad de celebrarles el Día de los Niños, en mayo pues todo lo que tiene que ver con el tema de mamás y pues las actividades propias de este mes. Tuvimos la primera feria de propiedad horizontal en compañía con la alcaldía del municipio que se llama Expo Chía, tuvimos en el mes de junio pues todo lo que tiene que ver con el tema de padres, con presentaciones musicales, show de barismo, exhibición de autos clásicos y otras actividades que estuvieron acá realizándose en el centro comercial, jornada de vacunación y adopción también, tuvimos un sábado cultural, muestras culturales, en agosto pues todo lo que tiene que ver con el tema de colombianidad, también continuando pues con un salón de arte popular y artesanía que también trabajamos con la alcaldía de Chía, un desfile de modas que hicimos en el mes de septiembre que contamos con la participación de varias de las marcas de nuestros establecimientos y un show de tejeduría en vivo que también tuvimos en nuestras instalaciones, en octubre pues todo lo que tiene que ver con el tema del Halloween, con la integración pues obviamente también del tema de los niños y de los locales comerciales de estas actividades, el tema de noviembre pues que ya es cerrando temporada y cerrando el año, con todo el tema de diciembre y exposiciones artísticas y culturales que tuvimos en nuestros pasillos, el mes de noviembre pues también con el tema del Black Day y pues arrancamos ya fuerte con todo lo que tiene que ver con la temporada de Navidad. ¿Qué viene para el 2026?

Tenemos varios retos enfocados obviamente en una campaña sombrita que es compartir, nos mueve compartir para refrescar la marca, para conectar emocionalmente con la comunidad y proyectar el centro comercial para que lo vean más cercano y actual. De aquí que nos pusimos unos ---- para este año como es incrementar el tráfico, mejorar obviamente el incremento en nuestra interacción en redes sociales y obviamente incrementar ese ticket promedio pero que no sea solamente por producto pues obviamente de nuestro almacén de supermercados, sino que también otros locales participen de estas mismas estrategias. En enero pues obviamente iniciamos con todo el tema del compartir, en febrero estamos con un tema de actualización de datos y realizando sorteos con nuestros clientes.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

En el mes de marzo, el que acabamos de arrancar, estamos con el tema del Día de la Madre y Expo Mamá. Seguimos con Abril con el Día del Niño, Mayo Día de la Madre y se viene acá tal vez la temporada más fuerte con la intención de generar todo el tráfico posible hacia el centro comercial que es la temporada de junio, junio, con la realización del Mundial de Fútbol que obviamente vamos a tener en el centro comercial y sobre el cual ya también estamos trabajando junto y invitando obviamente a todos los locales a que se unan a nuestra, a esta cruzada donde pretendemos traer mucha gente al centro comercial alrededor de los partidos de fútbol, armar dinámicas en torno a esta celebración. Agosto con un festival gastronómico que en su primera edición fue satisfactorio para los locales de comidas que tuvimos en el centro comercial y las fechas tradicionales como Amor y Amistad, como Halloween, como el tema de días de descuento en noviembre y diciembre y el tema de Navidad. En el tema del plan comercial pues obviamente nuestra meta es superar los recaudos que tuvimos por comercialización de zonas comunes para el 2026 con una meta de 260 millones de pesos, de más de 260 millones de pesos.

Ya pasando al área de operaciones y rápidamente porque tal vez este es el más extenso pues obviamente ustedes saben que el área de operaciones se divide en cuatro pilares que es seguridad y vigilancia, servicios generales, parqueadero, mantenimiento, cierto, en donde con cada uno pues hicimos una cantidad de trabajos que pues de pronto pocas veces saltan a la vista pero que es el fuerte del centro comercial y que cuando revisamos el tema es tal vez la carga tanto en presupuesto como en gasto que tenemos más alta en este momento nosotros. La implementación de proveedores nuevos, de papel higiénico para un tema de ahorro, gestión y ejecución del cambio de iluminación de pasillos, proveedor en el mantenimiento de las bombas de agua potable, los conceptos favorables del Cuerpo Oficial de Bomberos, la caracterización del agua de la Petar a cargo de Emserchia, la gestión para la instalación de la lona tipo carpa en el parqueadero para mejorar las condiciones de protección del área, la recarga de extintores, bueno, esto hace parte del día a día del agente de mantenimiento que ustedes pueden ver expuesta acá en pantalla para no hacerlo tan para no ponerme a leer cada uno de estos ítems, pero si ustedes se dan cuenta son más de 21 ítems que en este momento desarrollan prácticamente semanalmente las personas que hacen parte del equipo de del equipo de operaciones a cargo del ingeniero Juan José Guaje y que básicamente son dos personas las que hacen estos mantenimientos en todo el centro comercial. Actividades mensuales de operaciones, están viendo ustedes parte de las 16 operaciones que se hacen a nivel mensualmente las diferentes certificaciones que tuvimos como el tema de bomberos, la certificación de la potabilidad del agua que también la tuvimos nosotros las necesidades, y aquí es un paréntesis que hacemos las necesidades de inversión e infraestructura en la copropiedad. Ustedes pues por eso quisimos que esta asamblea se hiciera acá para que puedan ver cuáles son esas necesidades relevantes.

Uno es el tema del parqueadero, que obviamente ya presenta un agrietamiento en su superficie está todo el tema de la cubierta de policarbonato y obviamente hay un tema que también nos afecta y es el tema de vigilancia y monitoreo porque si bien es cierto que nosotros actualizamos

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

el sistema del circuito cerrado necesitamos también actualizar el tema de cámaras hay algunas cotizaciones que se han presentado sobre este sistema sobre la obra del parqueadero y de policarbonatos contarles algunas de las novedades relevantes que tuvimos durante el año como fue el evento climatológico del 25 de noviembre que ya explicaremos en detalle en proposiciones y varios, la afectación por vientos fuertes que nos levantó una carpa del estacionamiento y pudo estar causando un siniestro y el incremento atípico en el consumo del agua debido a un macro medidor que cumplió su ciclo pero que estaba haciendo una lectura que no era la correcta en nuestras instalaciones un poco las imágenes que apoyan todas estas gestiones del área de operaciones en cuanto al compromiso ambiental seguimos con el tema de la disposición de residuos y pues aquí tenemos obviamente las diferentes gestiones hechas con la autoridad ambiental donde nos han certificado por el buen uso de los mismos, en el tema del reciclaje pues contarles que tuvimos un recaudo de 3.800.000 productos pues obviamente un positivo incremento en la recolección de todos los materiales reciclables como el aluminio como el cartón y que nos ahora pues una mejora en las prácticas de separación y aprovechamiento de residuos en el tema del consumo de energía ustedes lo pueden ver acá quisimos pues obviamente también mostrarles esta gráfica para mostrarles que efectivamente se mantuvo un consumo energético estable evitando incrementos significativos y que pues básicamente corresponde a tareas que desde la administración hacemos para que ese consumo cada vez baje más y que podamos ser más efectivos en el momento de pagar nuestros servicios.

El tema del consumo de agua como lo decía anteriormente tuvimos una lectura muy superior en el ya lo que en el mes de septiembre y noviembre producto pues obviamente de un cambio de un macro medidor que tuvimos que presentó una fuga que no fue detectable en superficie en el centro comercial y sobre el cual nos tocó hacer unas obras para detectar esa fuga porque no fue posible encontrarla a simple vista.

En el tema de seguridad y salud en el trabajo tenemos un total de 40 hallazgos cerrados y 22 abiertos con un 62.5% de gestión positiva en este ítem. Y lo que les contaba a ustedes nos digamos que hicimos esta inspección en donde definitivamente se demostró que el área de mantenimiento no cuenta con formato pues con elementos certificados y que necesitamos certificar para poder seguir operando y sobre todo para prestarle este recurso a los locales que a veces lo solicitan cuando necesitan una escalera cuando necesitan un andamio, necesitamos comprar estos elementos pero como son certificados exigen una fuerte suma de dinero para que puedan, para que nos los puedan vender.

Se hizo la de la brigada de emergencia junto con Jumbo aquí pues solamente se participó en el en el en el simulacro de evacuación que lo realizamos el 22 de octubre. En los contratos contarles pues que este año, desde el año pasado contamos con la empresa Esplendor Seguridad que después de un proceso de selección que fue avalado y presentado ante el consejo de administración pues está con nosotros desde el día primero de julio el sistema incluye cuatro personas, doce horas en parqueaderos, supervisores, veinticuatro horas tres personas supervisoras tres personas veinticuatro horas y un operador de

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

medios tecnológicos veinticuatro horas se hizo la instalación tecnológica de equipos en la central de monitoreo y se cambió lo que existía antes que nos presentaba serias fallas y el otro proveedor con el que también empezamos en julio del dos mil veinticinco es Aseo Total Cinco como proveedor del contrato de aseo que incluye seis operarios de aseo de aseo, un supervisor y el tema de los insumos algunas de las actividades que se han hecho como el sellamiento de pisos, el brillo de pisos con máquina rotatoria, el tema de la red contra incendios que se ha venido haciendo sin ninguna novedad también de igual manera pues todo el tema de nuestra PTAR que sigue funcionando a través de la empresa MIR soluciones mientras con visitas periódicas que hacemos dos y tres días a la semana ya con el tema de la caracterización de vertimientos donde cumple con los parámetros establecidos para que sea potable.

Está el control y el seguimiento desde el área de operaciones a la empresa Accesspark, el tema del cambio de una de las carpas que tuvimos con la empresa Carpas Toscana, con una de las carpas del parqueadero esto digamos que lo volvemos a gestionar antes de la famosa granizada que nos destruyó por completo las otras carpas que nos tocó retirar por su deterioro al momento de recibir pues todo el impacto de la lluvia el tema del mantenimiento que se hizo obviamente en nuestra planta eléctrica tuvimos unas fallas en el suministro de energía para el interior de cada uno de los locales producto de una falla que hubo en la parte exterior ajena a nosotros que nos tuvo sin servicio casi 48 horas y nuestra planta pues funcionó en las óptimas condiciones para las zonas comunes del centro comercial.

El control de plagas que lo venimos haciendo dos veces al mes con el mismo tema de los artrópodos que se viene haciendo de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Salud en el tema del parqueadero es importante también contarles acá lo que ya les decía que desde el año 2023 se viene presentando una disminución en la entrada de vehículos hacia el parqueadero y sigue presente hoy en día sin embargo debido al tema de las tarifas que para nosotros pues fue importante ese cambio pues con esto también se vino abajo el ingreso de automóviles, de motos y de bicicletas.

Están otros temas como los mantenimientos generales, las adecuaciones y mejoras en infraestructura, el tema de pintura, de adecuaciones eléctricas mantenimientos correctivos, la iluminación y energía, la señalización de elementos exteriores esto es un ejemplo de un cronograma mensual de mantenimiento donde ustedes pueden ver ahí la cantidad de trabajos que nosotros tenemos que desarrollar durante todo el mes el tema del cambio de las luminarias que lo hicimos con los recursos que teníamos acá en el centro comercial y aprovechando obviamente unas luces que teníamos en nuestro poder que pudimos hacer este cambio sin afectación mayor la disposición de eso pues de lo anterior pues obviamente para que hicieran parte de esa chatarra que nosotros entregamos, la adecuación de espacios, la adecuación de una bodega, cabe anotar acá que nosotros, la administración del centro comercial no cuenta con bodegas porque nunca fueron diseñadas para el centro comercial, pues es que nos toca hacer a nosotros buscar espacios donde podamos de pronto hacer adecuaciones para poder allí guardar algunos elementos.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

La limpieza de canales de la cubierta esto es muy importante porque estos mantenimientos, si bien es cierto se hacen cada seis meses, cada mes se hace un mantenimiento preventivo de las mismas, es decir, cada mes nosotros estamos revisándolas y obviamente si hay que hacer algún correctivo pues se está haciendo de manera inmediata y más ahora con esta temporada que llevamos un buen largo trecho del 2025 con ella la limpieza de cárcamos de la zona bancaria del parqueadero, los costados de compensar el retiro de las normas de las carpas por mal estado como les contaba yo a ustedes los correctivos en los parques infantiles de la plazoleta de comidas el lavado y pintura del letrero de entrada y salida vehicular y ya con esto, el informe de la administración para darle paso al informe jurídico presidente.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**


Muchas gracias, Andrés bueno, vamos al punto 7.2 informe jurídico con corte a diciembre 31 del 2025 vamos a terminar el punto 7 y ahí estarán todas las preguntas que ustedes hayan anotado doctor Bocanegra

**PUNTO SIETE PUNTO DOS. INFORME JURÍDICO CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025.**

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Señor presidente, muchas gracias nuevamente para todos. Voy a hacer lectura de los puntos más relevantes que en el año 2025 nosotros prestamos el apoyo a la copropiedad, durante el año 2025 se prestó acompañamiento de asesoría a la gerencia general y consejo de administración durante las sesiones ordinarias y extraordinarias del consejo de administración, atendiendo inquietudes propias de cada reunión brindamos el apoyo en temas de derecho laboral relacionado a los contratos, otrosíes descargos y terminaciones contractuales reglamento interno de trabajo así como la consulta general del giro ordinario de las actividades aquí es importante resaltar que con base en la modificación de la reforma laboral tuvimos que hacer un ajuste en nuestro reglamento interno de trabajo el cual está vigente y a disposición pues ya en la implementación a partir de la instrucción impartida a la copropiedad se revisan las generalidades de los contratos convenios y demás documentos que vinculen a la copropiedad frente a terceros en especial la elaboración del acta de terminación del contrato con Accesspark operador de la zona de parqueo se brindó soporte en acciones de reclamación frente a los requerimientos de los copropietarios ante la gerencia general revisión y recomendación de ajustes entre otros al contrato de Gopass acá hago una precisión el tema de Accesspark, esta era una tarea que teníamos pendiente de solicitudes anteriores de la asamblea y de los consejos anteriores logramos dar una terminación en la debida forma de tal manera que la copropiedad no tuviera un riesgo en la terminación de este contrato, se hizo un acta y se aprobó por parte del prestador y de igual manera revisamos un contrato que a criterio jurídico no era lo que la copropiedad requería frente a unas obligaciones que imponía Gopass, esto fue socializado en consejo y pues por fortuna fue avalado y se tuvo un buen final con esta propuesta.

Se acompañó y asesoró a la gerencia en la apertura de propuestas presentadas por empresas de seguridad y aseo, revisando y ajustando en lo correspondiente a los contratos de prestación de servicios de esas empresas.

este ejercicio se hace siempre que la copropiedad va a firmar un contrato, este asesor solicita que previamente se remita, lo socializamos con los riesgos y medidas que se deban tener así pues como les comento que podamos tener una vinculación contractual sana para la copropiedad acompañamos a la gerencia en el proceso de la conformación del comité de convivencia, acá es importante mencionarles que es algo atípico porque las copropiedades comerciales normalmente no manejan un comité de convivencia, esto está más delegado para la parte de propiedad horizontal habitacional o residencial, sin embargo lo habían requerido, esto se hizo el debido acompañamiento pues creo que ustedes tuvieron conocimiento del resultado de esta convocatoria y aquí también es importante precisar que desde administraciones anteriores este asesor jurídico había recomendado la importancia y la necesidad que ustedes contarán con una política clara y definida frente al manejo de Habeas Data, para las personas que han sido parte del consejo saben que esto es una necesidad no voluntaria sino es por ley y la copropiedad no la había implementado entonces hicimos una capacitación como lo mencionó el representante legal el señor gerente, en donde vinculamos el personal operativo de aseo y de seguridad porque ustedes como propietarios deben tener conocimiento que el riesgo de manejar mal el Habeas Data de la copropiedad implicaría sanciones millonarias para ustedes mismos en donde ahí existe una solidaridad, entonces logramos conformar un manual, ya hay una política clara, están los formularios en implementación y está a disposición de los propietarios para que lo puedan conocer también en la administración tuvimos acompañamientos también en temas de resolución de conflictos con locatarios en materia contractual, pues esto es del diario de vivir esto no es nada especial, es lo que normalmente pasa en las copropiedades y seguimos en la implementación y revisión de los procesos en los cuales pueda estar inmersa la copropiedad afortunadamente al informe que se entregó por parte de este asesor jurídico a la administración no tenemos ningún riesgo jurídico, salvo pues como todos ustedes ya saben, seguimos en el tema de la investigación por parte de la fiscalía, pero pues eso es un tema que lleva su trámite y su curso normal no tenemos nada adicional porque podamos tener un riesgo entonces pues señores propietarios salvo que haya una pregunta especial pues ese sería mi informe para ustedes. 



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



**JUAN CARLOS BOCANEGRA G.**  
ABOGADO

· Civil · Comercial · Laboral  
· Familia · Conciliaciones · Tutelas  
· Propiedad Horizontal

Bogotá, 26 de enero 2026

**SEÑORES**  
**CENTRO COMERCIAL SABANA NORTE**  
Correo electrónico: [gerencia@sabananorte.com](mailto:gerencia@sabananorte.com)  
Av Pradilla No2E-71  
Chia

Respetados señores,

En atención a la solicitud remitida por ustedes se eleva emite el presente informe sobre los procesos legales en los que, a la fecha se encuentre vinculada la copropiedad.

1. Al respecto, es de aclarar que de manera semanal se realiza la revisión dentro de la rama judicial sobre la posible existencia de litigio alguno, la cual se comunica a la administración, de tal manera que a la fecha de hoy 26 de enero de 2026, luego de realizar dicha revisión, no se evidencia radicado reciente alguno que vincule a la copropiedad. Sin embargo, en el mes de julio la parte pasiva solicitó el desarchivo del proceso con radicado 11001400302220150034800 cuyos sujetos procesales son SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H. contra YINET MORALES SANCHES.



322 583 4373  
[juancarlos\\_bocanegra@me.com](mailto:juancarlos_bocanegra@me.com)  
Carrera 118 B No. 80-51 . Bogotá, D.C.



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

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



**JUAN CARLOS BOCANEGRA G.**  
 ABOGADO

- Civil • Comercial • Laboral
- Familia • Conciliaciones • Tutelas
- Propiedad Horizontal



2. A la fecha no existen acuerdos extraprocerales que vinculen a la copropiedad, no registra en las consultas realizadas, que la copropiedad, durante la vigencia de esta asesoria juridica haya acordado proceso alguno que implique el pago a favor de terceros, como ya se informo, no se registran notificaciones actuales en contra de la copropiedad.

3. Actualmente existe un requerimiento vigente ante la Superintendencia de Industria y Comercio en materia de Habeas data bajo radicado 25-472809-00004-000, el cual se atendió de manera oportuna aportando lo requerido por la entidad, y se encuentra pendiente por pronunciamiento de la entidad.

Cordial Saludo

**JUAN CARLOS BOCANEGRA GONZALEZ**  
 Asesor Legal Sabana Norte Centro Comercial.

322 683 4373  
 juancarlos\_bocanegra@me.com  
 Carrera 118 B No. 80-51 Bogotá, D.C.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Bueno, continuamos con el punto 7.3 que es el informe del revisor fiscal con corte de diciembre 31 del 2025 Bueno

**PUNTO SIETE PUNTO TRES. INFORME REVISOR FISCAL CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025.**

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Muy buenos días a todos los asambleístas junto a la convocatoria para la reunión de hoy, ustedes tienen dos documentos de parte de la revisoría fiscal, un dictamen a los estados financieros y un informe de gestión y cumplimiento el cual es emitido por la revisoría fiscal para su conocimiento entendemos que les fueron allegados, no los vamos a leer pero sí vamos a hacer una presentación ejecutiva a fin de dar cuenta del alcance que la revisoría en representación de ustedes trabaja mes a mes en cada uno de los aspectos Vamos a hacer un recorrido general por lo que es dictamen, fundamentos de opinión área administrativa, área tributaria fiscal, financiera y control y presupuesto El primer documento que es un dictamen, es un documento compuesto por cinco páginas el cual contiene la opinión como auditor independiente y revisor fiscal frente a si los estados financieros que presenta la administración certificado con contador público titulado reflejan la realidad económica de su centro comercial en esta ocasión ustedes reciben una opinión sin salvedades, significa aquello que la información allí contenida, activos pasivos, patrimonio ingresos y gastos, se han registrado de manera técnica en cada uno de los aspectos desde el punto de vista de la realidad económica ¿Cuáles fueron los fundamentos para poder emitir esa opinión sin salvedades? Que la copropiedad todas sus actuaciones las hizo en concordancia con el reglamento interno con las disposiciones de la asamblea, al igual que con las directrices que emitió el Consejo de Administración mensualmente Las pruebas que se practicaron fueron suficientes, se tomó evidencia en los trabajos que realizamos en la oficina de administración, verificando documentos, verificando información y hallando temas que sustenten nuestra opinión y no tuvimos ningún tipo de restricción por parte de la administración frente al alcance de nuestro trabajo de auditoría La información es contante, la contabilidad se llevó conforme a las normas legales y técnicas aplicables y la administración, la auditoría se practica desde un punto de vista de independencia y no reflejamos ningún tipo de realidad económica Con esta exposición con esta presentación ya hemos resumido cinco páginas que componen el dictamen.

Vamos a pasar al segundo documento que es el documento de informe de gestión y control que emite la Revisoría Fiscal que no sólo se encarga de los estados financieros, sino que tiene un alcance más general de cumplimiento Entendemos que ustedes nos han designado como sus revisores fiscales y por lo tanto consideramos importante que ustedes conozcan la opinión La representación legal estuvo a cargo del señor Andrés Orlando Mayorga quien con los documentos actas de asamblea y acta de nombramiento recibió la ratificación de este nombramiento y está registrado ante la Alcaldía Municipal de Chía Tema de cumplimiento ley Habeas Data como lo anotaron tanto en el informe de gestión administrativa como el legal Esta normatividad exige a la

administración resguardar la información que obtiene de ustedes tanto financiera, personal registro, rostros, números de cédula y demás, y es importante que ustedes como copropietarios entiendan el buen manejo que se debe dar a dicha información. La administración deberá cumplir con la legalidad de que esta información sólo sea de uso de carácter administrativo que ustedes puedan ejercer el derecho de suprimir autorizar y dar seguimiento a esta información al igual que la publicación de la cartera también se hace en concordancia con la sentencia 328 del año 2019 en la cual autoriza poder dar el conocimiento de la cartera a la copropiedad.

En el tema de plan de prevención de riesgos también es importante y se hizo énfasis para que en el presupuesto anual de gastos la administración incluyese el ítem de para poder dar cumplimiento y subsanar los hallazgos y las evidencias emitidas por la auditoría y lograr la implementación del 100% de estándares mínimos y de igual manera reducir el riesgo en este aspecto respecto a la entrega de estándares mínimos al Ministerio de Trabajo y Protección Social el Ministerio abrió el pasado primero de esta semana primero de marzo la plataforma para que la administración logre subir el reporte emitido por el auditor respecto de la autoevaluación ustedes pueden ver en pantalla la información extraída directamente de la plataforma del Ministerio en la cual tenemos registrado el año 2022 es importante que se logre subsanar 2023, 2024 y se reporte de manera oportuna el año 2025 tema de saneamiento ambiental, el manejo de los residuos sólidos es importante la responsabilidad de la administración con su adecuado manejo de proveedores en cumplimiento del decreto 1077 esto hace parte de los informes de gestión un tema que ustedes venían trabajando de periodos anteriores era el mantenimiento preventivo y correctivo a la PETAR esto está siendo realizado durante el último año, en el año 2025 se realizó y estuvo a cargo de la empresa MIR Soluciones quien emite informes periódicos frente al análisis y parámetros del agua, cuyos resultados fueron remitidos a Emserchia, empresa de servicios públicos, dando cumplimiento al seguimiento puntual de este importante área de la copropiedad control de fumigación de plagas esto fue certificado por la empresa de promover su salud comunitaria SAS y el último certificado que presentó la administración fue en noviembre del año pasado tema de red contra incendios también se ejecutó el mantenimiento preventivo de este sistema de prevención y atención de emergencias las actividades incluyeron pruebas pito métricas, pruebas de hermeticidad revisión eléctrica de equipos y evaluación del sistema esto dando cumplimiento al seguimiento de auditoría, al trabajo y la gestión adelantada, el tema de saneamiento ambiental también incluyó la prevención del sistema de desagüe en el tema de pólizas la copropiedad cuenta con el amparo de pólizas para sus áreas comunes y para el año 2025 esta estuvo a cargo de la compañía AXA Colpatria ustedes en la nota o revelación a los estados financieros, la número nueve se logra visualizar las cinco pólizas y los amparos que tenemos, nosotros nos enfocamos en esta primera que cubre y resguarda su propiedad comunal el centro comercial en temas de incendio y terremoto también se verificó la actualización y permanente firma de los libros de actas del consejo de administración, libro de actas de asamblea general esto dando cumplimiento al decreto 768 del gobierno nacional quien le recordó a las administraciones el deber de mantener el libro, estos dos libros

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

oficiales actualizado y a disposición de los propietarios o usuarios, propietarios del centro comercial

El tema de nómina también se verificó mensualmente el pago oportuno de los salarios prestaciones sociales y todas las cargas a nivel laboral como lo mencionó el informe jurídico se hizo, se dio cumplimiento a la ley 2101 del 2021 reduciendo la carga máxima laboral de la planta de personal a cuarenta y dos horas para este año ya vienen para las cuarenta y dos horas pasamos de cuarenta y cuatro bajamos a las cuarenta y dos horas.

También verificamos como revisores fiscales que los softwares utilizados por la administración cuenten con el debido licenciamiento esto nos reduce temas legales o penales si llegásemos a cumplir con dicha disposición también reduce los temas de seguridad frente a la información que les pertenece a ustedes como copropietarios y en casos de alguna auditoría de carácter fiscal estamos cumpliendo con dicha disposición.

En el área tributaria y fiscal venían en periodos anteriores con una debilidad o una oportunidad de mejora frente a estos aspectos aquí nos remitimos solo y únicamente al periodo dos mil veinticinco en el cual vamos a mirar los siguientes aspectos la administración cumpliendo el artículo tres sesenta y ocho del estatuto tributario que lo convierte como agente retenedor de impuestos a título de impuesto de renta e IVA para los pertenecientes al régimen simple cumplió oportunamente con la presentación de sus doce declaraciones mensuales como ustedes lo pueden ver en el cuadro de control en la cual nosotros hacemos seguimiento recibimos la información de la administración hacemos nuestra verificación de datos y junto con la administración procedemos a firmar las declaraciones y pagarlas de manera oportuna ustedes pueden aquí ver mes fecha presentado, fecha de pago y el vencimiento, todas en debida forma presentación de información exógena si bien no es una carga tributaria si es un deber fiscal que debemos cumplir, si no lo hacemos de manera oportuna, estaríamos inmersos en posibles sanciones en este caso, en el año dos mil veinticinco se realizó de manera oportuna, a la DIAN se envió información el cinco de junio y al municipio a la Secretaría de Impuestos Municipales el pasado veintinueve de abril, fecha en la cual pues estábamos dentro del calendario tributario, tema de ICA, el ICA anual se presentó oportunamente hace un año el veintisiete de febrero y para este año dos mil veinticinco con las operaciones del año dos mil veinticinco lo tenemos próximo a vencer en marzo treinta y uno de este año tema de RETEICA el RETEICA también se dio oportuno cumplimiento a las declaraciones de impuestos esto en cumplimiento de las disposiciones importante anotar el parte de tranquilidad frente a la presentación de las tres declaraciones cuatrimestrales del año dos mil veinticinco.

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

La administración cumplió oportunamente con presentarle a la revisoría fiscal y en conjunto firmamos y se presentaron las tres declaraciones, ustedes pudieron observar en el informe emitido por el representante legal frente a la verificación de información de periodos anteriores que ustedes tenían una debilidad en este aspecto para el año dos mil veinticinco se cumplió a cabalidad con este aspecto de carácter tributario, registro único de beneficiarios se encuentra actualizado para el año dos mil veinticinco no

surgieron modificaciones que requirieran actualizaciones está actualizado desde octubre del año dos mil veinticuatro y en el registro único tributario están reportados tanto el representante legal, contador como el revisor fiscal, quienes somos quienes damos cuenta ante la autoridad de impuestos respecto a la información de la copropiedad la declaración de renta se presentó de manera oportuna en mayo veintitrés del año pasado y para este año tenemos fecha de vencimiento mayo veintiuno del año dos mil veintiséis con lo cual se dará oportuna cuenta de la información soportes de gastos, todos los gastos en que incurrió la administración se encuentran debidamente soportados con factura electrónica o documento equivalente esto dando cumplimiento a las disposiciones tanto de control interno como las de control fiscal al exterior tema de impuesto para la publicidad la copropiedad del centro comercial también paga oportunamente su impuesto de publicidad al exterior visual, con lo cual no tenemos riesgo en este aspecto.

Se cuenta con el manual de gestión de cobro de cartera, esto ajustado a la ley 2300, donde nos indica las condiciones canales y horarios de contacto para los clientes, como ustedes pueden ver en esta imagen el resultado del cobro de cartera fue positivo durante el periodo iniciamos el año con ciento veintiséis millones de pesos y permanente y paulatinamente fuimos reduciendo la cartera hasta lograr un cierre de cincuenta millones de pesos, lo cual es muy positivo para sus finanzas, esto deja entrever que ustedes son responsables y la administración genera confianza en el pago de sus acreencias en el tema de cartera como lo anotamos, tenemos concentrado aparte del local uno ciento uno, tenemos concentrado el setenta y seis por ciento de la cartera en siete locales, los cuales pues presentan un saldo mayor a dos millones de pesos y sobre los cuales la administración viene adelantando los procesos de cobro pre jurídico y jurídico en cada uno de esos casos.

En cuanto al tema de liquidez financiera, es importante que ustedes entiendan cual es la posición financiera de su copropiedad, de su centro comercial y aquí hacemos un cuadro comparativo de como estábamos en el año dos mil veinticuatro y nos comparamos como estamos en el año dos mil veinticinco si entendemos o sumamos el total de los recursos que tenemos en bancos, en caja y en bancos para el año dos mil veinticuatro cerramos con ciento ochenta millones de pesos, para el año dos mil veinticinco cerramos con ciento seis millones de pesos sin embargo también tenemos recursos comprometidos en temas aprobadores y contratistas, para el año dos mil veinticuatro teníamos trescientos sesenta y ocho millones de pesos para el año dos mil veinticinco trescientos veintinueve millones de pesos, si hacemos esta operación aritmética entre lo que tenemos y lo que deberíamos tener el resultado es negativo en los dos periodos significa que la copropiedad no cuenta con los recursos suficientes necesarios para cumplir oportunamente con sus acreencias, esto pone una difícil situación de liquidez a la administración y seguramente ustedes van a ver este efecto ahorita en el proyecto de presupuesto que entren a considerar es importante se analicen esta situación en los siguientes puntos del orden del día tema de flujo de caja, pues aquí hacemos comparativamente a nivel de bimestre como se han comportado los ingresos frente a los egresos y la administración pues básicamente se apalanca con los ingresos del mes siguiente para poder dar cumplimiento oportuno importante anotar la copropiedad no tiene ningún deudor con

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

vigencia mayor a 30 días lo cual pues significa que le han dado un buen manejo a los recursos por parte de la copropiedad a pesar de la del saldo negativo que se tiene en liquidez la copropiedad se encuentra al día con sus proveedores o contratistas.

El fondo de imprevistos de acuerdo al artículo 35 de la ley 675 se encuentra debidamente líquido se encuentra respaldado en un CDT y en un fondo de inversión del banco BBVA como se puede anotar en la revelación número 5 de los estados financieros la copropiedad cuenta con 469 millones 734 mil pesos los cuales se da cumplimiento estricto a la disposición de la norma, datos de interés que la revisoría fiscal les remite o considera importante, la cuota de mercadeo apalanca un 11% el valor de la cuota de administración significa que si no tuviéramos esa cuota de mercadeo nuestra cuota de administración estaría arriba en un 11%, se recaudaron o se tuvieron ingresos por 148 millones de pesos el año pasado por este concepto los ingresos por estacionamiento parqueadero de vehículos les aporta a ustedes el 44% del total de los ingresos básicamente esa operación les está beneficiando a ustedes la economía dado que el año pasado los ingresos fueron de 1359 millones de pesos lo que significa que es rentable es operativamente viable y deben cuidar y manejar esa operación dando cumplimiento y como se hizo en el año 2025 tomando determinaciones en beneficio de todos los comerciantes y el centro comercial el servicio de vigilancia participa en un 36% en la torta de gastos el servicio de aseo un 11% la cartera de mayor a 90 días se concentra en 88% y el descuento de pronto pago, aquellas personas que pagaron oportunamente sus cuotas de administración se ahorraron en el año 2025 121.105.074 pesos significa aquello que las personas que desean tener economía en sus finanzas personales los invitamos a que aporten y paguen oportunamente y se aprovechen este descuento para el centro comercial.

En temas de control interno, los recursos administrativos se manejan conforme a la ley 675 todos los recursos están debidamente soportados, tienen la trazabilidad financiera contable y la certificación de las entidades bancarias a través de sus extractos bancarios, el consejo de administración dando cumplimiento a las disposiciones del artículo 54 de la ley 675 se reunió permanentemente durante los 12 meses del año como consta en el libro oficial de actas y tomó las determinaciones propias a su encargo e hizo seguimiento como órgano de control interno dentro de la copropiedad, la administración rigurosamente de manera mensual presenta sus informes de gestión administrativa los sustenta con los estados financieros mensuales, los cuales son remitidos al consejo de administración y a la revisoría fiscal, quienes emitimos un informe de control y se es evaluado por el consejo de administración en sus reuniones permanentes.

En temas de ejecución presupuestal y quiero hacer una especial anotación en nuestro análisis de revisoría fiscal observamos que el efecto negativo que nos arrojó que nos viene arrojando el presupuesto tiene dos aristas, dos puntos importantes que deben ustedes anotar, uno que tenemos gastos ejecutados sobre algunos ítems, pero no porque esté derrochando dinero, sino que el presupuesto es muy limitado para aspectos como mantenimiento y reparaciones gastos bancarios sobre los cuales la necesidad de la operación diaria del centro comercial lo exige y dos el tema de los ingresos también es un

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

1490



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

efecto negativo, ¿por qué? porque están preparando proyectos de presupuesto y están autorizando presupuestos donde sobreestiman la ejecución de ingresos que en la realidad no están llegando vemos como cuotas de mercadeo estuvo por encima, concesión de áreas comunes, ustedes esperaban cumplir 275 millones y solo alcanzaron la ejecución de 219 en el tema de parqueaderos esperaban recibir 1463 millones de pesos y solo alcanzaron a facturar 1359 y así sucesivamente, lo cual pues el resultado no es positivo contablemente tienen un déficit presupuestal contable de 225 millones de pesos.

Observamos alguna anotación que hizo un copropietario respecto de que se están consumiendo ahorros de periodos anteriores si tiene razón en dos aspectos, están agotando una caja que ya la tienen exprimida y dos no están fluyendo los recursos necesarios para sostener operativamente el centro comercial. La solución también está en los copropietarios y la invitación de parte de la revisoría fiscal es que en esta reunión se tomen determinaciones con sabiduría más con la razón y menos con el corazón porque este es el patrimonio de ustedes, los cuales si lo descuidan pueden llegar a un declive operativo que a ninguno de ustedes, ni mucho menos de la administración les interesa.

En este orden de ideas se hizo la gráfica respecto de cómo ha sido la participación en gastos, vemos como el tema de vigilancia, nómina aseo automatización de equipos, acueductos servicios públicos y reparaciones ostentan la gran parte de la torta de distribución de gastos del año, ustedes también lo van a ver en el tema de análisis de proyecto de presupuesto Recuerden señores copropietarios que la confianza se construye con datos claros, con procesos responsables y con decisiones informadas de parte de William Cruz Sánchez socio fundador de la firma Cruz auditores y consultores quienes recibimos el voto de confianza el año pasado para ser sus revisores fiscales señor presidente creo que he atendido con responsabilidad el encargo hemos recibido muchas gracias.

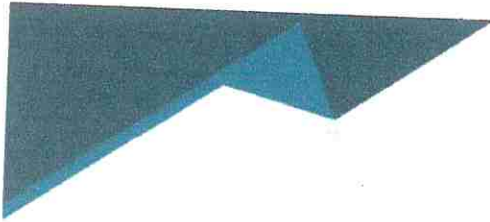


**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



Chía-Cundinamarca  
Febrero 12 de 2026

A los miembros de la Asamblea General de Propietarios  
**SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.**  
NIT 900.066.847 - 1  
AV. PRADILLA 2 ESTE 71

El siguiente es el informe que me corresponde presentar a esta honorable Asamblea General de propietarios en mi condición de revisor fiscal de su centro comercial.

**INFORME**

Esta Revisoría Fiscal en el ejercicio de su función como ente de control, desarrolló tareas enmarcadas en el principio de independencia, eficiencia y oportunidad, ajustadas con alcance en el desarrollo de su encargo. En tal sentido, proferí recomendaciones al Consejo de Administración y la Administración las cuales fueron recibidas de forma respetuosa por los entes de dirección. Entre las acciones relevantes, se mencionan las siguientes:



- La gestión administrativa está a cargo del Sr. Andrés Orlando Mayorga Rincón, quien fue elegido por el Concejo de Administración mediante Acta No. 229 de fecha 15 de agosto 2024. Desde agosto 26 de 2024 el Sr. Andrés, está vinculado al centro comercial mediante contrato individual de trabajo a término indefinido.
- Con la Resolución 0312 de 2019, se establecieron los Estándares Mínimos del SG-SST y se definieron como un componente del sistema de garantía de calidad del sistema general de riesgos laborales de conformidad con el artículo 2.2.4.7.4 del decreto 1072 de 2015.

Los Estándares Mínimos corresponden al conjunto de normas, requisitos y procedimientos, de obligatorio cumplimiento de los contratistas, mediante los cuales se establecen, verifican y controlan

Página 1

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

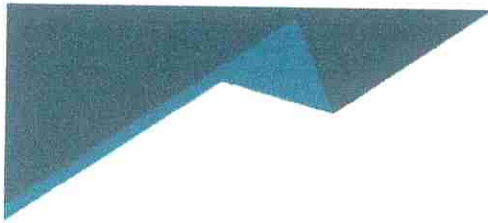
wcs@cruzauditores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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



NIT 900.825.873-9

las condiciones básicas de capacidad técnico-administrativa y de suficiencia patrimonial y financiera indispensables para el funcionamiento, ejercicio y desarrollo de actividades en el sistema de gestión en SG-SST. Mediante Circular 09 del 22 de enero de 2025, el Ministerio de Trabajo estableció las fechas (febrero 3 a marzo 28 de 2025) en las cuales las entidades deberían radicar esta información del año 2024, en dicha oportunidad la administración NO reportó ante el Ministerio de Trabajo tal autoevaluación.

Desde finales del año, la administración viene adelantando procesos con el fin de diagnosticar y e implementar en su totalidad el sistema de gestión en el centro comercial. Igualmente realizar la autoevaluación de estándares mínimos subsanando la entrega del reporte anteriores y entregar oportunamente la auto calificación del año 2025. Actualmente, se encuentra a la espera de que el órgano de control estatal, Ministerio de Trabajo, habilite la plataforma correspondiente para proceder con la carga oficial de dicha autoevaluación.

Entidad: SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT: 900068847

Listado de calificación de estándares mínimos por periodo

Resultados por página: 10

Radicado	Periodo	Calificación	Fecha Diligenciamiento	Acción
RENE-SGSST-21176-2023-1	2023	100%	24/01/2023	VER PDF

Mostrando registros del 1 al 1 de 1 registros

Por otra parte, nuestro proceso de auditoria recomendó permanentemente a la administración ejercer un estricto cumplimiento, frente a la exigencia requerida a las personas naturales, prestadores de servicios ocasionales, previo a la contratación e inicio de los servicios en áreas comunes, respecto de la correcta afiliación y oportuno pago de sus aportes al Sistema general de Seguridad Social, específicamente ARL.

En el caso de los contratistas personas naturales la AFILIACIÓN DEBE CUMPLIRSE COMO TRABAJADOR INDEPENDIENTE. Así como también, verificar la actualización vigente de los certificados vigentes de trabajo en alturas o de manipulación eléctrica (Resolución No.003673 del 2008 emitida por el Ministerio de Protección Social). Esto con el fin de disminuir riesgos a cargo de

Página 2

WWW.CRUZAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

wcs@cruzauditores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

la copropiedad en posibles cargas m3dicas o indemnizaciones al en caso de algun accidente dentro de la copropiedad.

- Basado en el numeral 2 del Art. 51 de ley 675 de 2001, se recomienda a la administraci3n, resguardar la custodia y conservaci3n con el informe mensual de la gesti3n adelantada por medio f3sico o electr3nico de la correspondencia que reciba, dirija, que conozca o sea de su competencia (PQRS) en relaci3n con su funci3n como representante legal y administrador del centro comercial. (Indicaci3n contenida en el Manual de Tratamiento de Datos Personales e Informaci3n Sensible)
- En cumplimiento de la Circular Externa 003 de agosto 22 de 2024, emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio – SIC, la administraci3n contrato la certificaci3n por parte del abogado Sr. Juan Carlos Bocanegra de la actualizaci3n 2025 del Manual de Politicas de Tratamiento de Datos Personales e Informaci3n Sensible – HABEAS DATA, que obtiene en desarrollo de su objeto social.
- Igualmente, el numeral 2 de la Ley 675 de 2001, En referencia a las responsabilidades del administrador, este propendi3 por mantener actualizado el Libro de Propietarios. Esta labor se produjo en el mes de enero de 2026, con la emisi3n de la totalidad de los certificados de libertad y tradici3n de los inmuebles que conforman el centro comercial.
- En cumplimiento del Art. 15 de la Ley 675 de 2001, en la vigencia presupuestal informada, el centro comercial estuvo amparado con la p3liza de seguro multirisgo #4-21-12938 expedidas por la compa1a AXA COLPATRIA, con amparo hasta octubre 29 de 2025, renovada y vigente a octubre 28 de 2026.

		AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. #452021848		DUC	RAMO	POLIZA No.
				4	21	12938
POLIZA DE SEGURO DE MULTIRIESGO TIPO DE POLIZA: TODO RIESGO DA1O MATERIAL						
FECHA SOLICITUD	CERTIFICADO DE	N° CERTIFICADO	N° ADMINISTRADOR	DOCUMENTAL		
22 10 2025	RENOVACION	5		BOGOT4 CORREDORES		
TOMADOR: SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH				NIT: 900 066 847-1		
DIRECCI3N: AV PRADILLA 2 ESTE - 71, CHIA, CUNDINAMARCA				TEL3FONO: 8838912		
SEGUURADO: SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH				NIT: 900 066 847-1		
DIRECCI3N: AV PRADILLA 2 ESTE - 71, CHIA, CUNDINAMARCA				TEL3FONO: 8838912		
BENEFICIARIO: SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH				NIT: 900 066 847-1		
DIRECCI3N: AV PRADILLA 2 ESTE - 71, CHIA, CUNDINAMARCA				TEL3FONO: 8838912		
MONEDA: Pesos	FECHA DE VENTA	FECHA INICIO DE PAQU	FECHA TERMINA DE PAQU	VIGENCIA		NUMERO DE CUAS
TIPO CAMBIO: 1.00		28 11 2025	29 10 2025	00:00	29 10 2026	00:00

3

WWW.CRUAUDITORES.COM

322 950 37 94 310 309 76 13	wca@cruzaudidores.com	Cr. 16 # 96-64 Of. 506 Bogot4, D.C.
--------------------------------	-----------------------	--



Direcci3n Seccional Impuestos Bogot4  
 Divisi3n de Servicio al Ciudadano  
 Registro de Libros de Contabilidad  
 1.32.260



El centro comercial como persona jurídica que es, y en concordancia con el Art. 368 del E.T., se convierte en agente de retención en la fuente a título de impuesto de Renta e IVA. En cumplimiento de dicha responsabilidad la administración practicó las retenciones, presentó y pagó oportunamente las 12 declaraciones mensuales de retención en la fuente del periodo.

Periodo	Presentado	Pagado	Vencimiento	
Enero	Febrero 14	Febrero 14	Febrero 19	✓
Febrero	Marzo 12	Marzo 12	Marzo 19	✓
Marzo	Abril 15	Abril 15	Abril 21	✓
Abril	Mayo 19	Mayo 19	Mayo 20	✓
Mayo	Junio 17	Junio 17	Junio 19	✓
Junio	Julio 11	Julio 11	Julio 17	✓
Julio	Agosto 12	Agosto 12	Agosto 21	✓
Agosto	Septiembre 9	Septiembre 11	Septiembre 17	✓
Septiembre	Octubre 10	Octubre 10	Octubre 20	✓
Octubre	Noviembre 20	Noviembre 20	Noviembre 21	✓
Noviembre	Diciembre 16	Diciembre 17	Diciembre 18	✓
Diciembre	Enero 16	Enero 16	Enero 21	✓

En lo referente a la responsabilidad de IVA, el centro comercial presento y pago las declaraciones con periodicidad cuatrimestral, así:



Página 4

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94 310 309 76 13	wcs@cruzauditores.com	Cr. 16 # 96-64 Of. 506 Bogotá, D.C.
--------------------------------	-----------------------	--

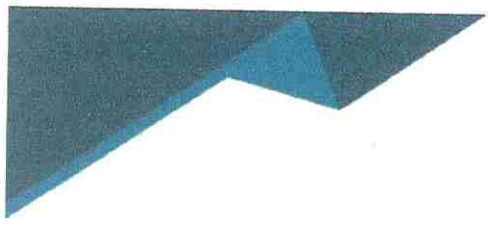


**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

- **Impuesto de Renta:** En lo correspondiente a la Declaración anual de Renta del periodo 2024, se presentó el pasado mayo 23 de 2025 (formulario No 111762059346). La próxima fecha máxima para presentar la declaración de las operaciones realizadas en el año 2025, se vence en mayo 21 de 2026.

<b>DIAN</b>		Declaración de renta y complementario para personas jurídicas y domiciliadas y personas naturales y asimiladas no residentes y sucesiones líquidas de causantes no residentes, o de ingresos y patrimonio para entidades obligadas a declarar		PROVADA	<b>110</b>
1 Año: 2024		23 Tracción año gravable siguiente		4 Número de formulario: 111762059346	
20252042130030		2025052305502146005		91900299966391	
11 Renta sujeta: SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL		10 Otros residentes		24 Actividad económica principal	
9000568471		325221		51900299966391	

**Firmeza de las Declaraciones Tributarias:**

Las declaraciones tributarias de la entidad se consideran en firme bajo la regla general de los tres (3) años estipulada en el Art. 714 del E.T. No obstante, se hace constar que, para las declaraciones con saldos a favor, el término se cuenta a partir de la fecha de la solicitud de devolución o compensación (Art. 850 E.T.). Así mismo, los periodos en los que se liquidaron o compensaron pérdidas fiscales mantienen una firmeza extendida de cinco (5) años, conforme al Art. 147 del Estatuto Tributario.

Por lo anterior, las declaraciones de Renta, junto con las de IVA y retenciones en la fuente hasta el año 2020, ya se encuentran con firmeza tributaria.

- La administración del centro comercial ha cumplido satisfactoriamente con la presentación mensual de las declaraciones de retención en la fuente correspondientes al Impuesto de Industria y Comercio (RTE-ICA) en el municipio de Chía.
- De otra parte, el centro comercial al ser contribuyente del impuesto de Industria y Comercio en Chía de acuerdo con las condiciones señaladas en el estatuto tributario municipal presentó la declaración anual (ICA) correspondiente del año 2024 en febrero 27 de 2025. Para la vigencia 2025 el plazo vence el próximo marzo 31 de 2026.

Página 5

WWW.CRUSAUDITORES.COM

 322 950 37 94 310 309 76 13	 wcs@cruzaudidores.com	 Cr. 16 # 96-64 Of. 506 Bogotá, D.C.
--	---	--



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

FORMULARIO UNICO NACIONAL DE DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO											
MUNICIPIO O DISTRITO: ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA										Fecha Max. Presentación: 31/03/2025	
DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA											
AÑO GRAVABLE: 2024 <small>Trimestre para Bogotá marque el Trimestre o Periodo Anual</small>											
OPCIÓN DE USO: <input checked="" type="checkbox"/> DECLARACIÓN INICIAL <input type="checkbox"/> SOLO PAGO <input type="checkbox"/> CORRECCIÓN <small>Declaración que corrige N°</small>											
1. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL: SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL											
2. D.C. NIT N° C.C. No. IDENTIFICACIÓN: 900066847 <small>Es Campesino o Unión Temporal</small> <small>Realice adaptaciones a través de parámetros adicionales</small>											
3. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: AV PRADILLA 2 ESTE 71											
MUNICIPIO DE LA DIRECCIÓN: CHIA						DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA					
4. TELÉFONO: 3114535138 <small>N° CORREO ELECTRÓNICO: contabilidad@sabananorte.com</small> <small>N° DE ESTABLECIMIENTO</small> <small>CLASIFICACIÓN: Comercio</small>											
				Fecha Firma: 27-02-2025 03-18				ESPACIO PARA SERVIDOR DE REFERENCIA RECALZO			
				Fecha Presentación: 27-02-2025 03-18				FORMULARIO No:			
								202501318			
								31/03/2025			
Codigo Unico: 2a101fuo0405-4e50-4a7f-8e244036a6793											
Verificación: https://segservicios.com/S25/Valetas?code=2a101fuo0405-4e50-4a7f-8e244036a6793											

En referencia al Impuesto para la Publicidad Exterior Visual, este se pagó oportunamente:



FORMULARIO UNICO PARA LA LIQUIDACION Y PAGO DEL IMPUESTO A LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL

AÑO GRAVABLE: 2025 Opciones de Uso: Solicitud registro elementos publicitarios.

A. Información del responsable o Agente Retenedor			
1. Razón Social:	SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL	Nombres:	MAYORGA RINCON ANDRES ORLANDO
2. Identificación:	900066847	3. Teléfono:	3114535138
3. Dirección de Notificación: AV PRADILLA 2 ESTE 71			
5. Información de la Valla: <input checked="" type="checkbox"/> FIJA <input type="checkbox"/> LED			
6. Numero Registro:		7. Resolución:	
Telefono Fijo o Movil	3114535138	Email	contabilidadccsabananorte@gmail.com

Página 6

WWW.CRZUAUDITORES.COM

322 950 37 94 310 309 76 13	wcs@cruzaudidores.com	Cr. 16 # 96-64 Of. 506 Bogotá, D.C.
--------------------------------	-----------------------	--



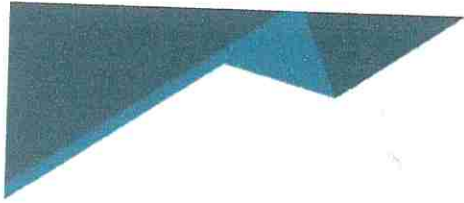


# ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

- Derechos de Autor:

DOCUMENTO VALIDO UNICAMENTE CON EL SIGUIENTE CODIGO DE BARRAS Y SU REFERENCIA DE PAGO DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS POR EL MINISTERIO DE INTERIORES

Referencia de pago  
I.Q. - 18471921

Acinpro pro musica **osa** organización sayco-acinpro **sayco**

A la fecha su registro debe estar al día. Artículo 462 ley 23 de 1982 y artículo 87 ley 1801 de 2016. Este documento no le garantiza el cumplimiento por parte de las entidades competentes, si no se encuentra cancelado.

AUTORIZACIÓN POR LA COMUNICACIÓN DE OBRAS AL PÚBLICO

FECHA EMITE: 2025-03-19  
PAGO CON DESCUENTO: \$ 1.320.300.000  
PAGO TOTAL: \$ 1.887.800.000

- La revisoria fiscal se une a la recomendación emitida en la Circular Externa 20241300000445 de diciembre 30 de 2024, por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, dirigida a los contratantes y contratista de servicio de vigilancia privada, respecto de **NO** incursionar en alguna de las siguientes practicas:
  - El otorgamiento de descuentos financieros de cualquier indole cuyo efecto sea el pago de una cifra inferior a la tarifa regulada.
  - La demanda y oferta adicional de personal de supervisión u operación del Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada sin el reconocimiento en el precio final de, por los menos, el costo laboral en que incurre por el mismo la empresa o cooperativa que se pretende contratar.
  - La demanda y oferta de equipos para la vigilancia y seguridad privada, so pretexto de ser valores agregados, a precios irrisorios o de amortizaciones contables por depreciación que no responden al valor real de mercado y a los costos asociados de instalación y mantenimiento de estos.
- La organización administrativa en cumplimiento de la Resolución 000165 de 2023 expedida por la DIAN, ha requerido a sus proveedores y contratistas, exigiendo la emisión de facturas electrónicas o Documento Soporte Electrónico, equivalente en sus transacciones operacionales y gastos del centro comercial.
- El centro comercial se encuentra registrado como responsable de suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales (RUB). La última modificación de la información se realizó el día 21 de octubre de 2024. Durante el periodo auditado no se registraron variaciones significativas que requieran actualización.

Página 48

WWW.CRZAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

wcs@cruzauditores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

- En cumplimiento de la Resolución de la DIAN #000162 de 2023, modificada con la Resolución #000213 de 2025, la copropiedad reporto de forma oportuna la información exógena nacional en junio 5 de 2025.

Información Exógena DIAN		
Formulario	Fecha Radicado	Vence
1001	Junio 5 de 2025	Junio 06
1005	Junio 5 de 2025	Junio 06
1006	Junio 5 de 2025	Junio 06
1007	Junio 5 de 2025	Junio 06
1008	Junio 5 de 2025	Junio 06
1009	Junio 5 de 2025	Junio 06
1010	Junio 5 de 2025	Junio 06
1011	Junio 5 de 2025	Junio 06
2276	Junio 5 de 2025	Junio 06

- Por otra parte, la administración presento oportunamente en abril 29 de 2025, los reportes de información exógena municipal correspondientes al año anterior:

Municipio		Fecha Impresión	
Alcaldía Municipal de Chia		29/04/2025	
Año Gravable			
2024			
Apellidos y Nombres o Razón Social			
SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL			
Tipo Documento		No Identificación	RIC
NIT		90006647	201620482
Email		Dirección	
rincobla@rubiacom.com		AV PRADILLA 2 EST 71	
Primer Apellido	Segundo Apellido	Primer Nombre	Segundo Nombre
MAYORGA	RINCÓN	ANDRÉS	ORLANDO
Tipo Documento		No Identificación	
Cédula de Ciudadanía		79413153	

#	Consecutivo	Tipo Archivo	Tipo	Fecha Presentación	# Registros	Total
1	2025002905	Objetos de Retención de ICA	Oficial	29/04/2025	57	490,073,234
2	2025003011	Prestación de Servicios y Compra de bienes	Oficial	29/04/2025	59	484,127,648
3	2025003018	Agentes de Retención de ICA	Oficial	29/04/2025	2	308,601

Página 7

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94 310 309 76 13	wcs@cruzaudidores.com	Cr. 16 # 96-64 Of. 506 Bogotá, D.C.
--------------------------------	-----------------------	--



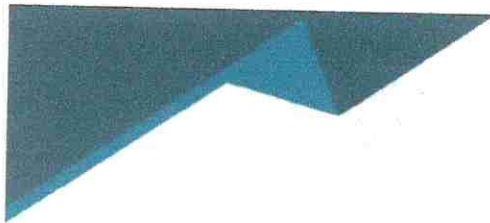
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9



- ✓ En este periodo el centro comercial ha mantenido vigente el contrato laboral a DOCE (12) personas, quienes laboran ejerciendo cargos en la parte administrativa, mantenimiento y puntos de pago, vinculados con contrato laboral directo a término indefinido.
- ✓ En cumplimiento de la normatividad vigente, el centro comercial ha pagado los salarios, prestaciones sociales y aportes al sistema general de seguridad social y parafiscales, que le correspondieron hasta la fecha.
- ✓ Igualmente pago las dotaciones indicadas en el Artículo 230 del Código Sustantivo del Trabajo.
- ✓ Dando cumplimiento a la Ley 2101 de 2021, se verificó que el Centro Comercial implementó la reducción de la jornada laboral a 42 horas semanales a partir de julio de 2025, garantizando que el salario de los colaboradores no fuera disminuido y ajustando los turnos operativos en los puntos de pago y administración conforme a la nueva normativa.



- Dando cumplimiento al Art. 35 de la ley 675 de 2001, la administración ha consolidado el 100% los recursos económicos provisionados como Fondo de Imprevistos de \$469.734.903, en CDT y Fondo de Inversión del banco BBVA (Revelación o Nota #5 de los E.F.).
- La cartera corriente para la vigencia 2025 cerro en \$50.734.711, disminuyendo \$80.850.124 que representa el 61,4% en comparación con el saldo del año anterior. Esta variación es muy positiva para las finanzas del centro comercial.

Encontramos concentrado el 76% de la cartera en los siguientes deudores:

Página 9

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

wcs@cruzauditores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

Deudor	Saldo
L1-71	\$ 12.820.481
L1-36	\$ 11.151.124
AC-29	\$ 3.851.792
L2-01	\$ 3.544.039
AC-3	\$ 2.492.242
L1-91	\$ 2.478.087
L1-08	\$ 2.215.850

Como observación especial, se menciona que en la cuenta de Dificil Recaudo se reconoce el saldo a cargo del propietario del local L1-101 por valor de \$191.422.456 correspondiente al valor de la deuda del señor **ALCIDES JULIO GIRALDO**, del local comercial L1-01. Este mismo valor se presenta como Deterioro Contable de Cartera (Revelación o Nota #6 de los E.F.).

A continuación, presento cuadro comparativo de liquidez financiera operativa a cierre de:

	2025	2024
<b>Recursos Existentes</b>	<b>\$ 106.893.459</b>	<b>\$ 180.346.049</b>
Base Cajeros	\$ 7.200.000	\$ 6.200.000
Caja Parquaderos	\$ 16.113.650	\$ 9.844.500
Caja Menor Admón.	\$ 600.000	\$ 600.000
Cuenta Corriente	\$ 9.381.318	\$ 5.477.319
Cuentas de Ahorros	\$ 73.598.491	\$ 158.224.230
<b>Recursos Comprometidos</b>	<b>\$ 329.359.398</b>	<b>\$ 368.612.459</b>
Vigilancia Privada	\$ 101.988.567	\$ 93.264.132
Aseo Áreas Comunes	\$ 25.768.767	\$ 23.758.847
Póliza de seguros	\$ 15.990.085	\$ 0
Serv. Públicos	\$ 16.900.000	\$ 9.493.575
Retenciones de Impuestos	\$ 3.836.000	\$ 2.780.000
Otras cuentas por pagar	\$ 21.108.184	\$ 84.691.950
Impuestos por pagar (- Rtf)	\$ 85.487.449	\$ 93.569.731
Prestaciones Laborales	\$ 42.067.080	\$ 34.186.381
Aportes Seguridad Social	\$ 8.810.400	\$ 6.387.097
Consignaciones por Identificar	\$ 5.568.928	\$ 18.828.440
Anticipos Cuotas de Admón.	\$ 1.833.938	\$ 1.652.306
<b>Liquidez Financiera Operativa</b>	<b>-\$ 222.465.939</b>	<b>-\$ 188.266.410</b>

Página 10

WWW.CRUSAUDITORES.COM



322 950 37 94  
310 309 76 13



wcs@crzaudidores.com



Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

**Advertencia sobre Continuidad de Operación y Estructura Presupuestal**

**Diagnóstico de Liquidez Operativa:** Se informa a la Asamblea que la copropiedad presenta un déficit de flujo de caja. Al cierre de 2025, el efectivo disponible en caja y bancos es insuficiente para atender las obligaciones corrientes acumuladas, las cuales corresponden principalmente a servicios críticos de vigilancia, aseo y obligaciones laborales.

**Dictamen sobre el Uso de la Reserva de Imprevistos:** Como auditor, no se recomienda la desafectación de los recursos del Fondo de Imprevistos para cubrir la operación ordinaria. Estos recursos tienen una restricción legal y técnica (Art. 35 Ley 675) para atender expensas imprevistas y no para subsidiar el déficit mensual del Centro Comercial. Utilizar esta reserva para el gasto recurrente ocultaría la ineficiencia presupuestal y agotaría el único patrimonio líquido de emergencia que posee la copropiedad.

**Recomendación Estructural:** Para garantizar la viabilidad financiera de Sabana Norte, esta Asamblea debe abordar la causa raíz y no el síntoma. Desde la revisoría se proponen tres pilares de acción inmediata:

- ❖ **Ajuste del Canon de Administración:** Es evidente que las cuotas ordinarias actuales no cubren el costo real de la operación. Se requiere un incremento presupuestal que elimine el déficit operativo de raíz.
- ❖ **Recuperación de Cartera:** Se debe priorizar el permanente recaudo de la cartera corriente para inyectar liquidez inmediata sin tocar las reservas.
- ❖ **Cuota de Saneamiento Temporal:** Evaluar la aprobación de una cuota extraordinaria de saneamiento por el valor del déficit operativo actual (\$222 millones), con el fin de nivelar la caja y permitir que la administración opere con recursos propios de la vigencia y no con ahorros de capital.

La salud financiera del centro comercial no se recuperará únicamente gastando los ahorros, sino tomando determinaciones previamente informadas y en conjunto con el estudio y aprobación de un presupuesto de ingresos ajustado a la realidad de los gastos. Preservar los recursos del Fondo de Imprevistos es una decisión responsable para proteger el valor de su propiedad a largo plazo.



Página 11

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 75 13

wca@cruzaudidores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.DIAN  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTADirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

- El manejo de los recursos económicos se realiza a través del sistema bancario bajo la operación directa del Administrador del centro comercial como lo establece la Ley 675 de 2001. los pagos a proveedores se hacen mediante transferencia electrónica.
- Periódicamente se presentan los estados financieros y reportes de gestión administrativa los cuales son analizados por la revisoría fiscal emitiendo el cuadro de control, generando las observaciones y/o recomendaciones de mejora a los procedimientos, información reportada y/o gestión administrativa.
- De forma periódica, acatando las medidas de salubridad necesarias, de manera híbrida (presencial o virtual) se reunió formalmente el Consejo de Administración con el propósito de recibir informes, debatir propuestas y ejercer su función de control interno a la gestión administrativa.

En constancia de tales reuniones, debates y decisiones, se dejó constancia en actas registradas en el libro oficial del concejo de Administración.

- Los integrantes del Consejo de Administración conocen la normatividad vigente respecto de la responsabilidad que le asiste a este órgano directivo, por lo cual su función no genera coadministración. Esto fortalece el sistema de control interno y la independencia en sus gestiones.

El consejo de administración delibera y toma decisiones válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. Sus deliberaciones y determinaciones tienen como objeto que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Por lo anterior, llamo la atención frente al compromiso que deben entregar durante toda la vigencia para el cual fueron nombrados los consejeros.



El informe de ejecución presupuestal es una importante herramienta de permanente control a la gestión administrativa. A continuación, presento un resumen de los ítems con variaciones relevantes presentadas en el año.

Página 12

WWW.CRZAUDITORES.COM



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

Concepto	INGRESOS		Variación	
	Presupuesto	Ejecución	\$	%
Cuotas de Administración	\$ 1.426.344.810	\$ 1.391.073.720	-\$ 35.271.090	-2,47%
Cuotas de Mercadeo	\$ 152.693.606	\$ 148.118.687	-\$ 4.574.919	-3,00%
Concesión Áreas Comunes	\$ 275.000.157	\$ 219.711.451	-\$ 55.288.706	-20,10%
Serv. Parqueaderos	\$ 1.463.928.591	\$ 1.359.391.594	-\$ 104.536.997	-7,14%
Rendimientos Financieros	\$ 48.003.143	\$ 33.794.109	-\$ 14.209.034	-29,60%
Ingresos de Periodos Anteriores	\$ 45.281.219	\$ 15.672.521	-\$ 29.608.698	65,39%
<b>Total</b>	<b>\$ 3.411.251.525</b>	<b>\$ 3.167.762.082</b>	<b>-\$ 243.489.444</b>	

Este análisis es fundamental, ya que demuestra con cifras que el problema de liquidez no es un evento aislado, sino la consecuencia directa de una planeación presupuestal optimista que no se ajustó a la realidad del recaudo. (Presupuestar ingresos que no se recaudan es, en la práctica, autorizar gastos que no se pueden pagar)

Para el presupuesto 2026, recomendamos adoptar un criterio de prudencia, basado en:

- ❖ **Presupuesto Base Cero:** Los ingresos por concesiones y parqueaderos deben presupuestarse sobre el promedio real ejecutado en los últimos 24 meses, no sobre expectativas de crecimiento no sustentadas técnicamente.
- ❖ **Provisiones de Liquidez:** Establecer un margen de seguridad presupuestal (gasto no comprometido) equivalente al porcentaje histórico de incumplimiento de ingresos (7%), para evitar que caídas en el recaudo se traduzcan automáticamente en mora de proveedores.
- ❖ **Ajuste de Gasto Proporcional:** Vincular la ejecución de ciertos gastos no esenciales al cumplimiento efectivo de las metas de recaudo mensuales.

En el trabajo adelantado durante el periodo, como revisor fiscal atendí los comunicados, consultas o solicitudes de opinión recibidos de parte del Consejo de Administración, Administrador, Contador y/o copropietarios.

Atentamente,

  
**William Cruz Sánchez**  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 85771-T

Página 13

WWW.CRUSAUDITORES.COM

 322 950 37 94 310 309 76 13	 wcs@cruzauditores.com	 Cr. 16 # 96-64 Of. 506 Bogotá, D.C.
--	---	--



**DIAN**  
 POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

### DICTAMEN A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2025

A los miembros de la Asamblea General de Propietarios  
SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.  
AV. PRADILLA 2 ESTE 71  
Chía - Cundinamarca

#### Introducción

En conformidad con el marco técnico normativo aseguramiento de la información financiera (NAI) aceptado en Colombia, para el ejercicio profesional y en calidad de revisor fiscal de Sabana Norte Centro Comercial P.H. He auditado los estados financieros individuales, a cierre de diciembre 31 de 2025 y el periodo comprendido entre enero 1 a diciembre 31 del mismo año, que comprenden:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de cambios en el Patrimonio
- Revelaciones o Notas a los Estados Financieros

Este conjunto de estados financieros ha sido preparado como lo establece el Ley 1314 de 2009 y su Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 Anexo 2, igualmente bajo las directrices de las Orientaciones Profesionales del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la propiedad horizontal, junto con el Manual de Políticas Contables, adoptadas al interior de la entidad. Formando con ellos un todo indivisible, necesarios para el análisis y entendimiento de la real situación financiera del centro comercial.

#### Opinión favorable

En mi opinión, y luego de la auditoría practicada a los estados financieros adjuntos a este dictamen, que fueron tomados fielmente de los libros oficiales, considero presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera de Sabana Norte Centro Comercial P.H. de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable en Colombia para entidades del Grupo 2 del decreto unico reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios.

Página 1

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

wcs@cruzaudidores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

**Fundamento de opinión**

He realizado mi auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA), incorporadas en el Anexo 4 del DUR 2420 de 2015, compilatorio y actualizado mediante el Decreto 2270 de 2019.

Soy independiente de la entidad y administración que emite los estados financieros que acompañan este dictamen y he cumplido con los requerimientos establecidos en el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría Pública adoptado en Colombia.

Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido en el desarrollo del programa aplicado en el periodo proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

**Párrafo de otros asuntos**

Importante recordar, que los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (anterior) se presentan exclusivamente para fines comparativos de la información. Estos fueron dictaminados por mí, emitiendo opinión favorable sobre los mismos en marzo 4 de 2025.

**Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del centro comercial en relación con los estados financieros.**

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo No. 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Los estados financieros adjuntos a este dictamen fueron autorizados por el Sr. **Andrés Orlando Mayorga Rincón**, identificado con cedula de ciudadanía No.79.413.193 en calidad de Administrador y Representante Legal y certificados por el contador Sr. **William Vega Pulido**, con cedula de ciudadanía No. 19.458.168 y con tarjeta profesional No. 25405-T.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y razonable presentación de los estados financieros para que estén libres de incorrección material, errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer las estimaciones contables que son razonables en las circunstancias que presenta la entidad a la fecha de corte.

El Consejo de Administración del centro comercial es responsable de la supervisión del proceso de información financiera que entrega el equipo administrativo de la entidad.

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros**

El objetivo de mi labor es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoria que contenga mi

Página 2

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

wcs@cruzaudidores.com

Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

opinión. El concepto de seguridad razonable, consisten en tener un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las normas de auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el trabajo desarrollado, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante la práctica del programa de auditoría.

También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección material en los estados financieros, 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.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias
- Analicé la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de organización en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como entidad en funcionamiento.
- Comuniqué a la administración y a los encargados del Consejo de Administración del centro comercial, los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno durante mi auditoría. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Además, informo que durante el año 2025, el centro comercial ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan al reglamento interno y a las decisiones de la Asamblea General; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados

Página 3

WWW.CRUSAUDITORES.COM



322 950 37 94  
310 309 76 13



wcs@cruzauditores.com



Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

financieros. El libro oficial de copropietarios se actualiza permanentemente con la información que entregan los propietarios en debida forma y con documento legal que así lo sustenta.

**Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo**

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

En el análisis de evaluación al sistema de control interno y posible riesgo de este, me permite expresar las siguientes recomendaciones:

- Realizar un estricto seguimiento a la aplicación del Decreto 4950 de 2007, por el cual se regulan las tarifas para el servicio de vigilancia privada, con supervisión del pago justo del salario a los guardas de vigilancia, en concordancia a la Ley 1920 de julio 12 de 2018 y código sustantivo del trabajo. Con incidencia en la correspondiente autoliquidación de aportes al Sistema General de Seguridad Social y Parafiscales, de acuerdo con lo indicado en la Ley 100 de 1993 y normas concordantes.
- Exigir permanentemente a usuarios permanentes, visitantes y contratistas, el cumplimiento de las disposiciones del Plan de Emergencia, prevención del riesgo y SG-SST.
- Evaluar profesionalmente y de forma periódica la actualización e implementación del Manual de Tratamiento a los Datos Personales e Información Sensible - (Habeas Data).

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración del centro comercial, 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 la entidad: Ley 675 de 2001
- Reglamento Interno del centro comercial con Escritura Pública No. 7015 del 14 de diciembre de 2005, de la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Circuito Notarial de Bogotá D.C.
- Otra documentación relevante.
  - ❖ Acta #32 de Asamblea General Ordinaria, de fecha marzo 13 de 2025.
  - ❖ Actas de reunión Consejo de Administración 2025.
  - ❖ Políticas de Manejo de Información y Privacidad – Habeas Data
  - ❖ Manual de Políticas contables y Procedimientos Tributario
  - ❖ Informe Autoevaluación del SG SST.

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 periodos 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.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la Asamblea y Consejo de

Página 4

WWW.CRUSAUDITORES.COM

322 950 37 94  
310 309 76 13

wcs@cruzaudidores.com

Cr. 16 # 96-54 Of. 506  
Bogotá, D.C.



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

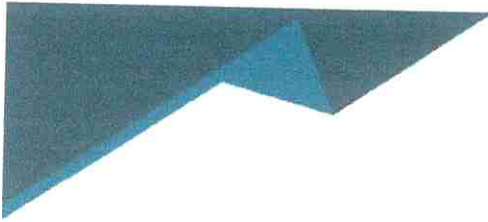
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



NIT 900.825.873-9

Administración, manteniendo 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 plan de auditoría para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

**Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo**

En mi opinión, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como las disposiciones estatutarias, de la Asamblea General de copropietarios y las del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

Así mismo, me permito conceptuar sobre el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte del centro comercial como establece la Ley 603 de 2000. La administración cuenta para el periodo con la licencia de uso del Microsoft Office, el cual funciona en los computadores del centro comercial. Igualmente, el software contable WORLD OFFICE se encuentra debidamente legalizada su licencia de uso, renovadas para el año 2025.

El informe de gestión preparado por la Administración, en cumplimiento de disposiciones legales y correspondiente al periodo, no hacen parte integral de los estados financieros auditados por mí. Sin embargo, verifique que la información financiera contenida en el citado informe de gestión es concordante con los estados financieros a cierre del año 2025, cumpliendo de esta forma con las directrices exigidas por la ley.

En relación con la situación jurídica, informo que no conozco de procesos judiciales en contra del centro comercial, u otros hechos que sugieran de mi parte revelaciones o posibles provisiones contables, de igual forma esta situación está acorde con el informe presentado por el asesor jurídico.

En el curso del año, informé a la administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo sin falta el informe de control y seguimiento, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados.

Atentamente,




William Cruz Sánchez  
Revisor Fiscal  
T. P. No. 85771-T  
Febrero 12 de 2026

Página 5

WWW.CRUSAUDITORES.COM

 322 950 37 94  
310 309 76 13

 wcs@cruzaudidores.com

 Cr. 16 # 96-64 Of. 506  
Bogotá, D.C.
**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Muchas gracias doctor William seguimos con el punto 7.4 presentación y aprobación de los estados financieros con corte de diciembre 31 del 2025 después de esta presentación entonces por favor vayamos tomando nota de las preguntas que van a tener desde todo el punto 7 y ahí empezaremos a usar el cronómetro para cada intervención gracias

**PUNTO SIETE PUNTO CUATRO. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025.****[William Vega Pulido - Contador]**

muy buenos muy buenos días muy buenos días señores copropietarios señor revisor fiscal y demás asistentes a esta asamblea ordinaria me presento, mi nombre William Vega Pulido soy el representante legal de la firma de contadores públicos, V.R. Contadores SAS, y desde el 13 de abril del año 2002

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

hemos estado dedicados al tema de las copropiedades de outsourcing contable y revisoría fiscal. La labor con esta copropiedad inició desde el 1 de septiembre del año 2025. Los estados financieros que se van a presentar aquí fueron enviados a sus correos electrónicos el pasado mes de febrero de los cuales fuimos muy juiciosos en anotar en cada uno de los conceptos la respectiva nota generamos 25 revelaciones frente al estado financiero por lo tanto voy a tratar aquí de hacer un resumen rápido aunque algunas de las cifras ya fueron aquí expuestas de manera general en su rol de revisor fiscal del doctor Cruz pues lo primero es estamos viendo si podemos ver por favor el estado de situación financiera listo a nivel de nuestro activo el estado financiero presenta la siguiente cifra presenta una variación en el total de nuestro activo, de 198.879.802 si comparamos el 2024 con respecto al 2023 donde se ven esas variaciones de manera importante por un lado en el efectivo y equivalente efectivo por 73 millones nuestro fondo de imprevistos en 39 millones y la cartera como hablaban como se comentaba ahora con una disminución de un año a otro de 71.397.000 lo cual es un parte positivo en el trabajo que se hizo durante el año dos mil veinticinco. De igual manera también hubo un deterioro de cuentas por cobrar que viene desde el año dos mil veintitrés y corresponde al local uno ciento uno que entiendo viene de varios años atrás no cancelando las respectivas cuotas y aquí hacer una precisión en el sentido de que este este local está en un proceso ejecutivo aquí en un juzgado de Chía como lo comentaba ahora en el informe de gestión del doctor Andrés.

En deudores varios tenemos una variación muy pequeña de tres millones nueve noventa y ocho en el tema de activo no corriente o propiedad planta y equipo durante los años dos mil veinticinco dos mil veinticuatro no hubo ninguna variación los activos que la copropiedad tiene están depreciados tanto al treinta y uno de diciembre del dos mil veinticuatro como dos mil veinticinco en tema de otros activos tenemos unos gastos pagados por anticipado que tienen que ver con la compañía con la póliza de seguros aquí hubo una disminución de un año a otro la póliza disminuyó y este saldo que nos queda aquí de treinta y nueve millones corresponde al saldo por amortizar esta póliza se vence en el mes de agosto y ya fue renovada con vigencia hasta octubre del año dos mil veintiséis.

En el tema de nuestros pasivos tenemos una variación de treinta y cinco millones dos cincuenta y cuatro y aquí como se anotaba la mayor variación está en el tema de proveedores y cuentas por pagar comerciales donde se hace un esfuerzo importante por no salir del pago de plazos justos que tiene que ver con la ley la ley veinte veinticuatro del dos mil veinte donde establece que se debe cancelar las obligaciones en un máximo de cuarenta y cinco días la copropiedad cumple con este requerimiento otro tema en otros pasivos tenemos una disminución de diecinueve millones tres veintisiete que tiene que ver con pasivos no financieros en el tema del patrimonio se ve una disminución de ciento sesenta y tres millones seis veinticinco correspondiente obviamente correspondiente al déficit que presenta el resultado de nuestro ejercicio dos mil veinticinco en doscientos veinticinco ocho cuarenta y cinco lo cual pues implica que los ingresos que se generaron en la copropiedad para el año dos mil veinticinco no fueron suficientes para

**DIAN**  
CORPORACIÓN COLOMBIANA MÁS HONESTA  
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260



## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

cubrir los gastos efectivamente que requirió la copropiedad que fueron de tres mil doscientos veintiocho millones.

En el tema del estado de resultados ya se ha profundizado en varias de las cifras sin embargo comentamos lo siguiente: el total de nuestros gastos fueron tres mil sesenta y cinco millones, con una variación de un año de cuatrocientos diecinueve millones importante como se anotaba ahora es el tema del estacionamiento que generó de un año a otro trescientos cinco millones cero treinta y cinco nueve cuarenta lo cual ayudó de manera significativa a que el déficit no fuera mayor si hubiéramos tenido un menor valor acá pues el déficit hubiera sido mayor, otro tema aquí en ingresos de zonas comunes un crecimiento de treinta millones de un año a otro. En otros ingresos de rendimientos financieros y demás disminuyó en un valor de veintinueve millones obviamente las tasas de interés de colocación han venido disminuyendo por el año dos mil veinticinco al menos en el tema de nuestros gastos tuvimos unos gastos de operación del dos mil veinticinco de tres mil doscientos seis millones dos catorce frente al año dos mil veinticuatro dos mil novecientos siete y de otros gastos hubo una disminución importante en otros gastos de veintitrés millones finalmente esto nos genera un déficit de ciento sesenta y tres millones.

A esto le tenemos que sumar nuestro fondo de imprevistos de sesenta y dos millones dos dieciséis que como se comentaba es un fondo líquido que está representado en un CDT del BBVA a treinta y uno de diciembre y un encargo fiduciario en este mismo de este fondo de imprevistos sesenta y dos millones dos dieciséis corresponden treinta millones a la operación y treinta y dos millones a los rendimientos que se generaron en el año pues para efecto de nuestro fondo todos los rendimientos hacen parte del mismo y finalmente pues tenemos una pérdida de doscientos veinticinco millones como ya se comentaba digamos que al inicio les decía cada uno de los rubros de los por lo menos de los más importantes se llegaron a ustedes con las respectivas notas donde pues digamos tratamos de ser lo más amplios posibles esta sería nuestra presentación señor presidente muchas gracias a ustedes muy amables.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



Chía, 16 de febrero de 2026

SN-CC-0034-11-02-2026

**CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS 2025**

A los copropietarios, de **SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL**

Los suscritos, Representante Legal y Contador Público, certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los siguientes Estados Financieros: a) Estado de Situación Financiera, b) Estado de Resultados Integral, c) Estado de Cambios en el Patrimonio, d) Estado de Flujo de Efectivo, y Revelaciones a los EE. FF., a fecha de corte a diciembre 31 del 2025.

De acuerdo con la normatividad legal aplicable como son entre otras la Ley 222 de 1995 y el marco técnico aplicable de NIIF para pymes de las compañías clasificadas en el Grupo 2 de acuerdo con la Ley 1314 del 2009 Por la cual se regulan los Principios y Normas de Contabilidad e Información Financiera y de Aseguramiento de información Aceptados en Colombia.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior, reflejan razonablemente la situación financiera y los resultados de sus operaciones; además que:

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los Libros oficiales de Contabilidad y/o archivos del software contable.
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración, Consejo de Administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos con las acumulaciones y compensaciones contables de las transacciones en la vigencia anual.

Avenida Pradilla # 2Este 71 Chía - Cundinamarca, Correo: 250129@sabana.com.co  
Tels: (601)8838912 - 3104601419



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

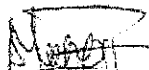



• Todos los hechos económicos realizados por la administración de la Copropiedad, se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus correspondientes revelaciones o notas a los EE.FF.

• La Copropiedad cumplió con el pago de salarios, prestaciones sociales, seguridad social y aportes parafiscales, correspondientes al personal contratado de forma laboral directa.

• En cumplimiento del artículo 7° de la Ley 603/2000 se declara que el software utilizado tiene las licencias correspondientes y cumple con las normas de derecho de autor.

Se expide la presente certificación en Chía, Cundinamarca el 16 de febrero de 2026, en cumplimiento al artículo 37 de la ley 222 de 1995.

  
Andrés Orlando Mayorga Rincón  
Representante Legal  
C.C. 79.413.193

  
William Vega Pulido  
Contador Público  
T.P. 25405 - T

Avenida Precilla # 26 de 71 Chía - Cundinamarca, Colombia  
Tel: (57) 8938912 - 3104601419



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1


LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



**SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
NIT No 900.066.847-1  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)  
(Expresado en pesos Colombianos)

ACTIVO	NOTAS	2025	2024	VARIACIÓN
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	188.893.459	180.346.049	-73.452.590
Efectivo Restringido - Fondo de Imprevistos	5	489.734.903	509.678.038	-39.943.135
Cuentas Comerciales Por Cobrar	6	251.149.723	323.007.291	-71.857.568
Deterioro de Cuentas por Cobrar	6	-200.415.012	-181.422.458	-8.992.558
Deudores Varios y Anticipos de Impuestos	7	7.385.047	3.308.501	3.986.540
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>634.728.120</b>	<b>824.975.423</b>	<b>-190.247.303</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	8	145.945.985	145.945.985	0
Depreciación Acumulada	8	-145.945.985	-145.945.985	0
Total Propiedades Planta y Equipo		0	0	0
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>				
Gastos Pagados Por Anticipado - Seguros	9	38.975.212	48.607.711	-8.632.499
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>674.703.332</b>	<b>873.583.134</b>	<b>-198.879.802</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Proveedores y cuentas por pagar comerciales	10	195.591.803	213.988.504	-28.396.701
Beneficios a Empleados	11	50.877.480	40.573.478	10.304.002
Pasivos por Impuestos Corrientes	12	82.852.496	90.886.232	-2.189.284
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>329.321.579</b>	<b>345.248.214</b>	<b>-15.926.635</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>				
Otros Pasivos no Financieros	13	7.402.866	26.730.746	-19.327.880
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.402.866</b>	<b>26.730.746</b>	<b>-19.327.880</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>336.724.445</b>	<b>371.978.960</b>	<b>-35.254.515</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Reservas (Fondo de Imprevistos Ley 875 de 2001)	14	489.734.903	407.518.403	82.216.500
Resultados Acumulados	14	94.085.771	438.848.028	-348.761.155
Resultado del Ejercicio	15	225.941.787	345.781.155	-119.839.368
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>337.978.887</b>	<b>501.684.174</b>	<b>-163.625.287</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>674.703.332</b>	<b>873.583.134</b>	<b>-198.879.802</b>

  
**ANDRES MAYORGA RINCÓN**  
Representante Legal

  
**WILLIAM VEGA PULIDO**  
Contador Público  
T.P. 25.405-T  
Miembro de VR CONTADORES S.A.S.

  
**WILLIAM CRUZ SANCHEZ**  
Revisor Fiscal  
T.P. 95771-T  
Designado por Cruz Auditores & Consultores S.A.S  
(Ver Dictamen Adjunto)





**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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



# ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

## SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT NO 900.066.847-1

ESTADO DE RESULTADOS

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025


(Con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2024)

(Expresado en pesos Colombianos)



INGRESOS	NOTAS	2025	2024	VARIACIÓN
<b>Ingresos de Operación</b>				
Ingresos por cuotas de Administración Netas	16	1.422.340.041	1.321.732.228	100.607.815
Ingresos Estacionamiento	17	1.359.390.382	1.054.354.442	305.035.940
Ingresos por Zonas Comunes	18	219.711.451	189.450.785	30.260.666
<b>Total Ingresos de Operación</b>		<b>3.001.441.874</b>	<b>2.565.537.453</b>	<b>435.904.421</b>
<b>Otros Ingresos</b>				
Rendimientos financieros		33.794.109	83.180.825	-29.386.516
Otros Ingresos	19	29.872.948	16.423.650	13.449.298
<b>Total Otros Ingresos</b>		<b>63.667.057</b>	<b>79.584.275</b>	<b>-15.917.218</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>		<b>3.065.108.931</b>	<b>2.645.121.728</b>	<b>419.987.203</b>
<b>GASTOS</b>				
<b>Gastos de Operación</b>				
Gastos de Personal	20	562.446.172	480.741.141	81.705.031
Honorarios	21	125.488.870	113.144.804	12.322.066
Impuestos		91.251.355	81.248.721	10.004.634
Arrendamientos		172.825.508	143.049.679	29.575.829
Contribuciones y Afiliaciones		18.180.826	9.258.398	8.902.430
Seguros		59.209.752	49.322.432	9.887.320
Servicios	22	1.940.580.848	1.770.115.470	170.445.178
Gastos Legales		3.057.000	2.789.100	267.900
Mantenimiento y reparaciones		79.232.489	174.085.339	-94.852.850
Adecuaciones e instalaciones		89.231.852	23.275.000	65.956.852
Depreciaciones		0	1.900.000	-1.900.000
Gastos Generales		46.014.850	54.193.628	-8.178.778
Deterioro de cartera	23	20.957.850	3.890.022	17.067.828
<b>Total gastos de Operación</b>		<b>3.206.214.972</b>	<b>2.907.011.732</b>	<b>299.203.240</b>
<b>Otros gastos</b>				
Gastos Financieros		9.875.302	9.334.833	340.469
Otros Gastos	24	12.843.044	39.957.749	-24.113.805
<b>Total otros gastos</b>		<b>22.519.246</b>	<b>46.292.582</b>	<b>23.773.336</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS Y FONDO DE IMPREVISTOS</b>		<b>163.625.287</b>	<b>308.182.586</b>	<b>144.557.299</b>
<b>IMPUESTO DE RENTA</b>	25	0	10.409.988	-10.409.988
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO DESPUES DE IMPUESTOS</b>		<b>163.625.287</b>	<b>318.592.582</b>	<b>154.967.295</b>
<b>FONDO DE IMPREVISTOS</b>		<b>62.216.500</b>	<b>27.168.573</b>	<b>35.047.927</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		<b>225.841.787</b>	<b>345.761.155</b>	<b>119.919.368</b>

  
**ANDRES MAYORGA RINCÓN**  
 Representante Legal

  
**WILLIAM VEGA PULIDO**  
 Contador Público  
 T.P. 25.405-T  
 Miembro de VR CONTADORES S.A.S.

  
**WILLIAM CRUZ SANCHEZ**  
 Revisor Fiscoal  
 T.P. 85.771-T  
 Designado por Cruz Auditores & Consultores S A S  
 (Ver Dictamen Adjunto)



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



**SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL**  
NIT No 900.066.847-1  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)  
(Expresado en pesos Colombianos)

	Reservas	Excedentes / Deficit Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio de la Copropiedad
Saldo a 31 Diciembre 2024	<u>407.598.403</u>	<u>439.848.138</u>	<u>-345.761.155</u>	<u>501.605.586</u>
Reserva Fondo de Imprevistos	62.216.500	-345.761.155	-225.842.899	-509.387.553
Resultados del Periodo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>345.761.155</u>	<u>345.761.155</u>
Saldo a 31 de Diciembre de 2025	<u>469.734.903</u>	<u>94.086.983</u>	<u>-225.842.899</u>	<u>337.978.988</u>

  
**ANDRES MAYORGA RINCON**  
Representante Legal

  
**WILLIAM CRUZ SANCHEZ**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 85.771-T  
Cruz Auditores & Consultores S A S  
(Ver Dictamen Adjunto)


  
**WILLIAM VEGA PULIDO**  
Contador Publico  
T.P. 25.405 -T  
Miembro de V/R  
CONTADORES SAS




**SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
NIT No 900.066.847-1  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO INDIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)  
(Expresado en pesos Colombianos)

	DICIEMBRE 31 DE 2025	DICIEMBRE 31 DE 2024
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Resultado del ejercicio	-225.841.787	-345.761.155
Conciliación entre los excedentes del ejercicio y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciaciones	0	-1.900.000
Deterioro deudores	26.257.554	2.896.782
<b>Efectivo (usado) provisto en la Operación</b>	<b>-199.584.233</b>	<b>-344.764.373</b>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
(Aumento-Disminución) cuentas por cobrar	71.857.566	7.298.049
(Aumento-Disminución) de otros activos no financieros	0	-3.273.071
(Aumento-Disminución) de cuentas por pagar comerciales	-20.396.501	150.764.961
(Aumento-Disminución) de otros pasivos no financieros	-19.327.880	7.442.107
(Aumento-Disminución) Pasivo por impuestos	2.166.264	9.632.955
Aumento(Disminución) Activo por impuestos corrientes	-3.998.546	29.531.836
(Aumento-Disminución) Gastos Pagados por anticipado	-8.632.459	0
(Aumento-Disminución) de beneficios a empleados	19.304.002	-12.547.720
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>23.572.008</b>	<b>188.848.727</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
(Aumento-Disminución) de propiedades y equipo	0	0
(Disminución) Aumento efectivo restringido	62.216.500	0
(Aumento-Disminución) de Propiedades de Inversión	0	0
(Aumento-Disminución) de reservas Fondo de Imprevistos	0	0
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de inversión</b>	<b>62.216.500</b>	<b>0</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiación:</b>		
(Aumento-Disminución) de obligaciones financieras	0	0
<b>Efectivo neto (usado) en las actividades de financiación</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(Aumento-Disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	-113.395.725	-125.547.073
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	690.024.087	815.671.160
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>576.628.362</b>	<b>690.124.087</b>

  
**ANDRES MAYORGA RINCON**  
Representante Legal

  
**WILLIAM VEGA PULIDO**  
Contador Publico  
T.P. 25405-T  
Miembro de V/R CONTADORES S.A.S

  
**WILLIAM CRUZ SANCHEZ**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 85771-T  
Designado por Cruz Auditores & Consultores S A S  
(Ver Dictamen Adjunto)



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



**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Vamos a iniciar con las intervenciones de ustedes entonces estaba de primero el señor Orlando Aguilar.

**[Orlando Aguilar - Local 1-39]**

Pero como hay una pregunta para cada uno o vamos a sacar en el mismo orden las preguntas que se presentaron los profesionales entonces para el señor Mayorga el Gerente General en la que usted nos cuenta la ampliación de la Pradilla, que si nos puede contar si eso nos va a quitar andenes o terrenos esa es la primera pregunta y la segunda es eh que hay unos, unas actas y unos libros a disposición de nosotros ¿cómo es el protocolo para poder uno venir a consultarlas?

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

El proceso obviamente para solicitar estos documentos es simplemente un correo electrónico dirigido a la administración al correo gerencia@sabananorte.com o administración@sabananorte.com y solicitar puntualmente el requerimiento el requerimiento nosotros obviamente le enviamos de manera digital, sin embargo, el tema de las actas de consejos y asambleas en el informe que se les envió aparece un link que remite a un drive donde están consignadas todas las actas tanto de consejo como asamblea.

En segundo lugar, con respecto a lo que me pregunta sobre la Avenida Pradilla es un tema que hemos venido hablando con la alcaldía donde ellos todavía dicen que están en el tema de diseños de lo que va a ser esta ampliación porque todavía no nos han convocado a socializarnos cómo va a quedar porque están terminando los diseños. Va a pasar de cuatro a ocho carriles, cuatro por cada lado y en charla informal con el alcalde nos dijo que del separador hacia el centro comercial se miden. Esto va a tener obviamente una retribución económica hacia el centro comercial pero hasta ahora ni siquiera es el borrador. Aparentemente hay un espacio que nos tomarían que entiendo es donde está en este momento ubicado el paradero para buses. Esto va unido a otro tema y es cuando el propietario, el locatario me habla del cerramiento del centro comercial pues obviamente yo todavía no puedo pensar en un diseño mientras yo no sepa con qué voy a contar porque es una necesidad apremiante el poder tener el centro comercial con un cerramiento, pero pues mientras no tengamos el diseño para saber exactamente qué voy a tener.

**[Orlando Aguilar - Local 1-39]**

El señor licenciado, el abogado Esas políticas que crearon de la Habeas Data ¿ustedes las publicaron o cómo las consultamos?

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

Esas políticas están publicadas en la página web, lo hemos socializado también a través de nuestros canales de WhatsApp que tenemos ahí y estos documentos reposan también en ese repositorio que está en el drive. Finalmente también cuando la gente requiere ver las políticas, un cliente del común, nosotros las tenemos de forma impresa en el punto de pago del parqueadero.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Orlando Aguilar - Local 1-39]**

La otra que pena Revisor Fiscal, para que me cuente, ¿cómo es lo de la sentencia 328 de los deudores morosos?

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Es una facultad siempre se había hablado de que las copropiedades los centros comerciales no podían publicar la cartera porque hacía daño al buen nombre del deudor con esta sentencia que viene desde 2019, la Corte Suprema da viabilidad a los Gerente Generales y a los conjuntos a los centros comerciales de que se dé a conocer la cartera morosa entendiendo que el buen nombre se construye, ¿correcto? acá se está haciendo el conocimiento a los propietarios a la base de datos y a los correos electrónicos que ustedes mismos entregan para que sean comunicados frente a la cartera es un mecanismo y le da dientes al Gerente General para que pueda gestionar de manera oportuna y corriente el recaudo de la cartera es un derecho que es una función que está avalada por la Corte Suprema y que le da viabilidad a las operaciones que hace la administración y la administración conoce dicha disposición en tal fin.

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

Complemento y es que cuando hay un reporte de cartera estamos requiriendo también al propietario, entendiendo que es corresponsable obviamente de la deuda que pueda llegar a tener un arrendatario y porque nos ha ocurrido ya casos en donde pronto, voy a poner un ejemplo que la administración la pague el arrendatario más no el propietario y puede pasar que el arrendatario se cuelgue y no le comunique al propietario que está colgado entonces para nosotros si es un mecanismo de presión que el propietario conozca en qué estado está su arrendatario para así mismo ayudar un poco y la verdad este año ha sido la colaboración de los propietarios en cuanto a que efectivamente si le hacen la llamada al arrendatario.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Andrés, a mí me parece es porque la sentencia de la que hacemos referencia y eso es importante para que a todos nos quede claro, a la administración nos llegan muchas peticiones precisamente para que no se incluya el nombre en los listados de cartera o sea eso es una obligación del Gerente General aquí no hay nada de trasfondo que no podamos publicar.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Correcto, abogado, como lo anunciamos en la respuesta, básicamente lo que él nos orienta es que les informemos a los propietarios que las actualizaciones que hace el Gerente General publicando local y nombre de propietarios, no está incurriendo en ninguna posibilidad sancionatoria porque la sentencia le da esas facultades de conocer. Obviamente él maneja la confidencialidad de la información y contacto con el proveedor, pero tiene esos alcances y esas funciones. El manual de tratamiento de datos personales y información sensible, sí señor, lo pueden consultar y de una vez la invitación a que ingresen a la página web del centro comercial, ahí encuentran ustedes un link de documentos.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

**[Edith Ramírez - Local 102.]**

Edith Ramírez, local 1-02, 1-24, 1-25, 1-19, 1-56 y 1-84. Quiero saber, porque leí en el informe de Andrés, que nosotros teníamos a 31 de diciembre unos saldos pendientes por pagar con la empresa Accesspark de trescientos noventa y tres millones setecientos cincuenta y ocho mil ciento treinta y dos. Según su informe, ya se liquidó la empresa, ya se hizo terminación del contrato con la empresa Accesspark, viene la nueva empresa Business Intelligence.

Primero que todo, quiero hacer acotación a lo siguiente, en el acta cero veintiséis del treinta de marzo del año dos mil veintidós, se dio autorización efectivamente al consejo para que gestionara la contratación de la empresa Accesspark, según el presupuesto para ese año. Donde esa autorización hubiese sido para los años posteriores, tendríamos que haber entrado en una modificación del reglamento de propiedad horizontal. Segundo, el artículo treinta del reglamento de propiedad horizontal tiene establecidas unas tarifas para las actuaciones del señor Gerente General, el consejo de administración, y la asamblea.

Estas asignaciones, modificaciones y mejoras voluntarias en los bienes comunes, refiriéndome a la potestad del consejo de administración en este contrato, el actual, y las capacidades que tiene para tomar una decisión a nombre de todos los propietarios. Me permito leer, dice, cuando se trate de mejoras y o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios, su aprobación se regirá por las siguientes reglas, si la cuantía de la mejora es inferior a cinco salarios mínimos mensuales vigentes, el Gerente General no requerirá aprobación alguna para realizarla. Cuando la cuantía de la mejora sea superior a cinco, menor a 30, el consejo está en potestad. Cuando ésta sea mayor a 30, la asamblea tomará la decisión correspondiente. Bueno, eso como base jurídica para lo que viene.

Quiero saber cómo fue la negociación y que nos informe a toda la asamblea con la empresa Accesspark. El saldo según el contrato se debe tener en cuenta sobre el capital como lo reza el contrato. A diciembre 31 ese no era la amortización de capital para esta empresa.

Entonces quiero que nos explique porque tengo esa duda y en base a que se tomó la decisión de tomar un nuevo leasing a partir del primero de abril para volver a endeudarnos y qué afectaciones sobre el presupuesto del año 2025 tuvo el pago que no estaba presupuestado.

**[Andrés Mayorga - Gerente General]**

El anterior contrato estaba por más de 700 millones de pesos y a la fecha como lo puse yo en el informe habíamos cancelado algo más o menos unos 269 millones de pesos. Es decir que todavía nos faltaba un periodo o pues una suma hasta el año 2028.

Esa parte que nos hacía falta fue lo que revisando en conjunto con el consejo de administración se dijo que la necesidad la crea el hecho de que el sistema estaba completamente deteriorado, completamente viejo, que teníamos unos

equipos que ya no estaban funcionando. Entonces dijimos entonces se dijo tomemos esa parte que todavía no hemos pagado, lo revisamos con el tema del leasing para no pasarse de lo que iríamos a pagar hasta el 2028 y sobre eso proyectemos el leasing que fue lo que se hizo con él con el banco de occidente además que si ustedes recuerdan con Accesspark había un contrato en donde obviamente tenía unas amortizaciones como si fuera una entidad financiera cuando no lo era y eso se aprobó.

De esa manera eran unos cobros de intereses más capital más que más o menos suman 13 millones de pesos al mes. Con este leasing que estamos haciendo con el banco occidente vamos a estar pagando cuotas de 11 millones de pesos mensuales que es que es inferior a lo que veníamos pagando o que hubiéramos tenido que seguir pagando con el proveedor Accesspark.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Hago una anotación: cuando tomamos en este consejo el contrato Accesspark y analizamos la redacción del contrato, no es un contrato de leasing, es un contrato que dice arrendamiento sin embargo ellos integraron una tabla de amortización sin que tuviera información y nos dijeron que todo lo que ellos habían cotizado dentro de ese sistema era nuevo solamente iban a dejar el sistema que habría la talanquera de las bicicletas y motos, cuando fuimos a eso, encontramos que todo absolutamente todo fue repotenciado. Entonces el contrato abajo decía para que ustedes den por terminado el contrato de arrendamiento, deben pagar la totalidad de las cifras que nosotros pactamos, superiores a 600 millones y entonces le dijimos, mire esto no lo podemos hacer y no lo vamos a hacer porque precisamente ustedes nos han prestado un muy mal servicio. En conjunto con el doctor Bocanegra y con asesoría que yo he traído acá redactamos un documento y llevamos a la señora a que dijera que definitivamente ya no iba con nosotros pero es que además en el contrato jurídicamente señora Edith dice, que nadie de la copropiedad recibió plata que ni siquiera el consejo de administración y que tampoco el Gerente General, en un acta de la administración anterior dicen que eso se firmó así por el desconocimiento del consejo en el tema de educación financiera, todos esos acontecimientos que fuimos rayando en cada una de las actas de consejo de administración nos llevaron a traer a la señora y hablar con ella, ella desistió del contrato que hicimos, iniciar a buscar otro proveedor, después de eso buscar 10 proveedores de los cuales dejamos 3 y empezamos a hacer una evaluación técnica de dónde vamos a sacar la plata para una nueva operación hay que financiarla y por eso cuando escuché aquí en esta sala que esto es un contratadero, no, no lo es. Llevamos siete meses en el sector financiero para que nos presten un peso, los estados financieros no lo dan, nuestra capacidad técnica no la da y sin embargo hicimos todo el proceso a través de cuatro bancos para buscar una operación financiera señora Edith, una operación formal financiera que se llama leasing, no operativo, leasing financiero, que nos financian que los equipos sean nuestros que sean buenos porque eso realmente se trata es de una solución tecnológica.

Hoy en día los parqueaderos son una solución tecnológica, entonces ahí llegamos nosotros a la conclusión en el consejo que teníamos que deshacer

*[Handwritten signature]*

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

el contrato que así como hicimos lo deshicimos, y ¿qué pasó? no pagamos un peso, pero tenemos que seguir con ellos hasta cuando el nuevo proveedor monte el nuevo sistema y para eso necesitamos hacer una transición que en éste momento estamos llevando a cabo y por eso usted las cifras que está viendo en el en los estados financieros muestran que todavía le estamos pagando a Accesspark y muestra que Accesspark tiene que responder de todas maneras. Esas cifras que usted ve y que quería que le explicáramos muy bien, no pagamos ni un peso por rescindir el contrato, pero sí quisimos dar una solución hasta el monto que había sido aprobado en la compra de parqueaderos y buscar una financiación para esta nueva operación.

**[Edith Ramírez - Local 102.]**

De acuerdo a lo descrito en el reglamento que les presenté al comienzo de esta intervención el consejo no estaba en la facultado para hacer un nuevo endeudamiento porque esto lo tenía que llevar Andrés y ustedes a una asamblea extraordinaria, el consejo no estaba facultado porque la aprobación que dice Andrés en la del acta 026 del 30 de marzo de 2022 expresamente dice ajustado al presupuesto presentada en este momento. Tenemos un presupuesto en déficit, que contrario a lo que dice el señor revisor fiscal no es de operación. Acuérdesse que el año pasado en la asamblea dijimos que habían unos excedentes que no estaban en las cuentas ni estaban en la caja de la administración y vamos a decir que eso afectó la operación de este momento, cuando se presentó un presupuesto que fuera aprobado en la asamblea el año anterior el 13 de marzo con un incremento del 9.54 que suplía las necesidades presupuestales de funcionamiento del centro comercial, entonces ese incremento que dice que se afectó porque de enero a marzo no tuvo cobro en los propietarios de ese incremento ¿correcto? eso más o menos da 30 millones entonces si estábamos y después de un ejercicio presupuestal que yo le presenté a la asamblea el año pasado donde les informé que según lo que había realizado no necesitábamos sino un 7.73 por ciento entonces teníamos un margen de financiamiento para la parte operacional es de 7.73 a 9.54 entonces y mirando aquí otra cosa que dice el contador hay un descuento en el estado de resultados de 62 millones doscientos dieciséis quinientos que dice él que corresponden a la apropiación del fondo de imprevistos para 2025 y al rendimiento, uno es gasto el otro es un ingreso entonces no creo que se tenga que tener en el estado de resultados para incrementar la pérdida de 2025.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Perfecto gracias, señora Edith, tiene la palabra el revisor fiscal y después si quieres William complementar por favor la parte contable, ya te doy la palabra.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Desde el punto de vista de la revisoría fiscal el reglamento dice ítems no presupuestados su presupuesto tiene asignados 11 millones de pesos en el año que vienen desde el año 2022 que se suscribe ese acuerdo con gastos para el tema de automatización de parqueadero por mes, eso está dentro del presupuesto que ustedes aprobaron y eso se une a la ilustración que nos hace el señor Jorge por otra vez por otra parte la operación, sigue funcionando con ese proveedor, como lo anotó también el señor Jorge este leasing va en concordancia a lo que plantean hoy como presupuesto 2026 y a las soluciones

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

financieras y tecnológicas de nuevo equipamiento y quiero recordarles lo que sucedió en las dos últimas reuniones y es que este tema de este contrato era el dolor de cabeza de ustedes asambleístas.

Uno de los propósitos era resolverlo y se resolvió a criterio de la revisoría fiscal muy sanamente y a beneficio de ustedes, donde se trabajaron en dos reuniones de consejo de administración mirando los alcances jurídicos legales y financieros es de aval frente a esa transacción que se realizó. Si miran sus estados financieros ustedes cierran el año dos mil veinticinco con un patrimonio total de trescientos treinta y siete millones de pesos de los cuales cuatrocientos sesenta y nueve son del fondo de imprevistos ahí de entrada ya están en negativos. Si no corrigen ese procedimiento de apalancar la operación neta con patrimonios que ya no tienen y de los cuales ese patrimonio que les quedaba está respaldado por la deuda local 1-01 de tal manera que liquidez no tiene. Desde el punto de vista financiero no es viable seguir operando de la misma manera, llevamos dos años: dos mil veinticuatro y dos mil veinticinco tratando de subsistir con un patrimonio que realmente líquido no tenemos.

Acudo a su sensatez como copropiedad y como centro comercial, necesitan una operación viable automatizada o si no les suben los costos de funcionamiento. No les gustó que un tercero que se llamaba Accesspark viniera y les pusiera unos equipos a un costo x y les financiara por cinco o seis años y llevan tres años debatiendo este tema. El consejo de administración dice: los propietarios no van a tener 300, 400 millones de pesos para cuotas extraordinarias, mejor les busco alguien que les preste ese dinero pero tampoco les agrada. Necesitan ustedes implementar o actualizar el sistema de control de parqueados automatizado.

**[Edith Ramírez - Local 102.]**

Edith Ramírez locales 1- 02, 1-19, 1-24, 1-25 1-56 y 1-84 bueno primero que todo hay un fundamento en base al reglamento de propiedad horizontal, segundo no se conoce para qué quieren el leasing si o sea contratamos la empresa Business Intelligence necesitamos 322 millones y entonces ahora señor revisor fiscal usted pretende que para solucionar los problemas económicos que tenemos en el centro comercial aprobemos una cuota extraordinaria.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Voy a pedir una interpelación y quiero ser muy estricto en esto: el señor revisor fiscal no ha hablado de una cuota extraordinaria la plantearon en la asamblea y él dijo, sí, puede ser, él no está hablando de una cuota extraordinaria, pero podría ser, es básicamente para que seamos precisos en la información gracias.

**DIAN**  
COLOMBIA MÁS HONESTASeccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260**[Edith Ramírez - Local 102.]**

Estamos en base a la ley la potestad del consejo, la asamblea tiene que conocer para qué es ese dinero, para qué es ese leasing y cuál es el alcance que nos van a dar, porque con el tema de Accesspark se presentó a la asamblea unos presupuestos de diferentes empresas según las personas que

estaban allí, se asignó presupuestalmente cuatrocientos dos millones ratificado por la presidenta de la asamblea de ese entonces y por el señor Jaime García, tomamos un contrato de trescientos sesenta y seis millones se aprobó que cinco años que ellos amablemente nos iban a dar una financiación, el consejo lo tomó en seis en seis años y nos costó doscientos cuarenta y ocho millones que financiamos este leasing nos costaba más de seiscientos millones hasta el año veintiocho o sea una empresa que se sostenía de nuestros recursos y por más de cinco años que no fue lo que aprobó la asamblea. Por eso debemos conocer para qué es este leasing y la potestad en el manejo económico que tiene el consejo para asignar esta cuantía.

**[Jorge Cortes - Presidente Asamblea]**

Gracias, señora Edith. Bueno, los invito entonces a que hagamos este break para el almuerzo y ya vamos preparándole a usted la respuesta para que se entere realmente de eso.

----- **RECESO** -----

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, siendo la 1 de 38 minutos de la tarde, regresamos a la asamblea con un quórum del 77.18% presente. Vamos a retomar entonces en el punto en que estábamos. 7.4, presentación y aprobación de estados financieros con corte de diciembre 31 de 2025. Vamos a hacer, la presentación y la contestación a la señora Edith Ramírez y vamos a hacer la presentación adicionalmente por solicitud de varios de los asambleístas de la operación del leasing, que en este momento está activa. Entonces Andrés, procedamos a darle contestación a la señora Edith, voy a darle primero la palabra a la señora Martha Aguilar por favor.

**[Martha Lucía Aguilera Local 1-29]**

Buenas tardes a todos. Yo quisiera especialmente ponerles un poquito en sintonía respecto a este caso, porque es muy importante que ustedes estén informados de por qué se ha procedido así. Mi local es el 129, mi nombre es Martha Lucía Aguilera y voy a hablar en calidad de consejera y presidente del consejo.

Cuando nosotros empezamos este periodo, de las cosas más preocupantes que el centro comercial tenía, era este contrato con Accesspark. Yo les quiero contar que era un contrato leonino en donde todas las ventajas las tenían ellos, Accesspark, y todas las cargas del contrato eran para nosotros. Ese es el mismo contrato que por ejemplo, tuvo que sostener el consejo anterior.

Esto es para que cuando hablemos de que no se ha hecho o por qué se hizo así, pues también hubo un consejo anterior que padeció este contrato y que no pudo hacer mayor cosa. También quiero contarles que nosotros como consejo nos preparamos, tuvimos muchísimos consejos extraordinarios hasta las 11 y 12 de la noche. Ustedes saben que nosotros como equipo y todo el que está en un consejo, hace esta labor a honoris y con el corazón y con el amor y la pertenencia que le siente a la copropiedad.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

Finalmente nos preparamos todos, no hubo una persona del consejo que no se comprometiera, leímos y releímos este contrato y nos armamos de argumentos en compañía de nuestro asesor jurídico. Finalmente tuvimos una reunión que fue bastante difícil y tengo que mencionarles que en mi caso tuve que emprender una batalla contra la gerente de Accesspark, porque ella llegó a esa reunión en una posición muy radical de que nosotros teníamos que continuar y que no podíamos deshacernos de este contrato. Y esto iba a significar como una condena para siempre para el centro comercial, así como lo vivió los consejos anteriores.

Finalmente en esta reunión, fue una reunión bastante fuerte de amenazas, de argumentos, de leyes, de todo, en donde finalmente gracias a nuestra unión como equipo y a nuestro conocimiento que muchos tenemos de formaciones profesionales distintas a lo legal. Nuestra propuesta fue deshacer el contrato. Luego de eso, cuando revisamos ese contrato nos damos cuenta que ningún equipo es nuestro, ni siquiera una talanquera es nuestra.

Después de esto, escogemos una empresa, Business Intelligence. Y también el consejo hace una negociación que para mí fue estratégica. Y fue conseguir un bono de reinversión de una empresa que nos presta el servicio de vigilancia acá. Y ese dinero lo optimizamos lo más que pudimos. Para poder bajar el valor de los equipos que vamos a comprar. No se han comprado aún, pero ya tenemos un acta de terminación del contrato de Accesspark.

Eso es algo ganador para el centro comercial. Luego empezamos a tocar puertas a nivel financiero. Y después de muchas cartas de negativa que no nos prestaban, el consejo consigue que un banco occidente nos quiera confiar en nosotros y nos presta el dinero.

Ya el leasing está, ya todo está. Hoy tenemos dos caminos. Aceptar ese leasing o fijar una cuota extraordinaria que realmente el consejo en ningún momento lo ha contemplado.

No es algo que traigamos hoy para ustedes. Ustedes deben saber que con ese contrato de Accesspark, nosotros pagábamos todos los meses y por muchos años, 13 millones de pesos juiciosamente. Todo ese dinero fue para pagar unos equipos en arriendo.

No nos quedó nada. Hoy vamos a tener un sistema propio. ¿Cómo lo vamos a pagar?

Con esa misma cuota de 13 millones que le pagábamos a Accesspark, pero va para comprar un sistema para nosotros. Están en la libertad ustedes de decisión si quieren que tomemos el leasing, ya que la labor se hizo a pulso, o fijamos una cuota. Y era para ponerlos un poco en contexto. Muchísimas gracias.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Edith Ramírez locales 1- 02, 1-19, 1-24, 1-25 1-56 y 1-84. Me parece que dentro de la negociación que nos menciona Martha, se le olvida mencionar que nosotros pagamos 87 millones de pesos por repotencializar un equipo nuestro. Entonces, no entiendo porqué Accesspark se va a llevar todo si,

nosotros repotencializamos nuestro equipo, que teníamos en ese entonces, que se hizo el contrato. Y además, les recuerdo que bajo la consejería también, como Presidenta de la Asamblea, se hizo el contrato con Accesspark.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y 1-52]**

Le quiero pedir al señor Jorge Cortés que no le dé un valor como que es un tema de menos, es un tema que, primero, se está tomando sin el consentimiento de la asamblea número uno, donde ya se leyó el reglamento y no tienen por qué entrar a endeudar más al Centro Comercial. Yo quisiera recordarles que es un contrato que fue leído por el abogado de la copropiedad donde en ese momento, entiendo, no sé quién era el abogado, entiendo que debió haber hecho la asesoría correspondiente en que favorecía o no a la propiedad número uno. Número dos, me parece bastante complicado que la señora de Accesspark que tiene demandas con centros comerciales, que obviamente no ha sido el mejor servicio el que ha prestado.

Número tres, presupuesto que ustedes presentan para el año 2026, hay un rubro de mercadeo que dice 148 millones de pesos por centro comercial que nadie viene a pasar el fin de semana, sino que es sencillamente un centro comercial de necesidad. Así que quisiera pedirle el favor a la honorable asamblea que por favor analicemos y sigamos botando plata en eventos que son normales y que no se acepta en el mundo y que no se necesitan, y que realmente esos dineros sean invertidos en lo que se necesita, como sería esto. Pensar en una cuota de administración extraordinaria cuando todos hemos pagado y hemos cumplido, me parece absolutamente absurdo.

Pienso que ahí hay gastos en los que hay que ayudar, no me parece que estemos pidiéndole plata al señor de la empresa Suravig, que también es la dueña del contrato que tiene actualmente, que no me parece, porque no veo por qué tenemos que endeudar al centro comercial con un proveedor, no me parece correcto ni está dentro del reglamento. Gracias.

**[Carlos Alberto Díaz - Local 2-02]**

Mi nombre es Carlos Alberto Díaz, yo soy el propietario de este local 2-02 y lo tengo hace más de 15 años. Me parece que han hecho una labor extraordinaria de manejo, de análisis, de lucha, etcétera, pero en una asamblea que una persona se pare y diga, o ustedes aceptan esto o aceptan esto, eso me parece una falta de ética, primero por una parte, y la otra, el honorable consejo que tenemos aquí enfrente ha debido analizar alternativa A, alternativa B, alternativa C, alternativa D, pero están presentando, o ustedes firman o firman, o sea, una cuota extraordinaria, ¿eso qué presentación tiene?, no estoy de acuerdo con eso, gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Don Carlos gracias por su participación. Vamos a continuar entonces con la presentación que va a hacer el gerente Andrés de lo que estaba pidiendo en aclaración la señora Edith y varios de los asambleístas con relación a la operación del parqueadero.





ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

Esta es una empresa que ya tiene experiencia en centros comerciales, trabaja con varios centros comerciales: Unicentro Villavicencio, Diverplaza, El Retiro, Portal 80, Tintal Plaza, La Herradura, y otros. Básicamente lo que ellos nos proponen es un modelo que nos va a permitir tener, lo último, en tecnología con algunos costos mucho menores que otros proveedores que también analizamos



Creando soluciones



BI PARKING

Sistema completo para el control de acceso a estacionamientos con informes, reportes e integraciones a las plataformas de facturación electrónica, interfaces contables, credibanco, y demás plataformas e interfaces requeridas por el negocio.



CO-CREANDO SOLUCIONES PORTAL CAUTIVO

Identificamos la importancia de brindar un buen internet a los visitantes del activo y a cambio obtener una data de gran valor para el área de mercadeo para así poder crear campañas más acordes y enfocadas a la necesidad.



DESARROLLOS A LA MEDIDA

Cada trabajo tiene un compromiso de nuestra parte para proporcionar la mejor experiencia y poder atender el requerimiento en tiempo record. En proyectos nuevos y soporte post venta.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

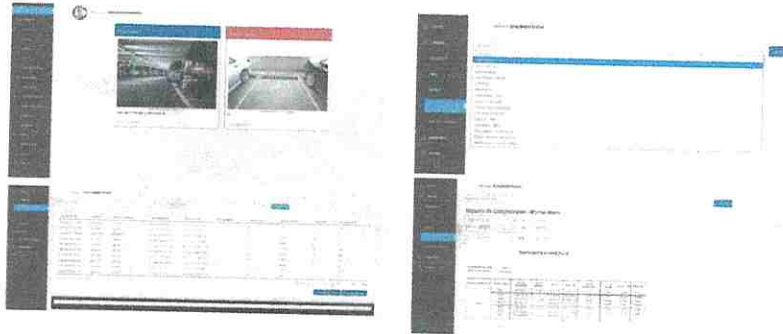
SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**SOFTWARE BI PARKSPHERE**

No volverás a subestimar el poder del control de estacionamientos. Una nueva perspectiva para el sistema operativo de estacionamientos que te brinda la seguridad y el debido manejo en los DATOS y de tus ingresos.



**SOFTWARE BI PARKSPHERE**



Además te brindara información más confiable cuando tú quieras desde donde tú quieras. Con nuestro avanzado sistema para estacionamientos, podrás tener reportes directivos de la manera más fácil, ya que con solo ingresar a tu panel de usuario podrás descubrir los diversos reportes con los que contamos para tu cómoda accesibilidad, cómo:

- TUS INGRESOS POR DÍA.
- NÚMERO DE MENSUALES.
- OCUPACION ACTUAL.
- MENSUALIDADES POR VENCER.
- INFORMES DE TRANSACCIONES, CARGAS Y ARQUEOS.
- COBROS POR TIEMPO EXTRA A MENSUALES Y LOCATARIOS.
- INGRESOS CANCELADOS, PAGADOS, LIQUIDADOS.
- CONFIGURAR USUARIOS Y CONTRASEÑAS.
- CALCULO AUTOMÁTICO DE COBRO.
- CONFIGURACIÓN DE CONVENIOS Y TARIFAS ESPECIALES.

**MAS VENTAJAS CON BI-SPHERE**

A ser una casa de software especializados en las soluciones orientadas a la propiedad horizontal y en especial a los centros comerciales de gran potencial como lo es UNISUR ponemos dentro de nuestro alcance la integración con:

- CRM
- PORTAL CAUTIVO.
- FACTURACIONELECTRONICA.
- APLICACIONES.
- BASESDEDATOSLOCALES
- WEBSITES.

Esto permite que la base de datos de sus clientes tenga mayor impacto y sea retroalimentada constantemente, disminuyendo así el error y optimizando los procesos de registro.



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

*[Handwritten signature]*

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



### SISTEMA TICKET LESS SIN TALANQUERAS

Diseñada con la intención de mejorar la experiencia del usuario, facilitando el uso y lo más importante, la asistencia para el usuario. Tenemos un sistema con cámaras de última tecnología ANPR que permiten un adecuado funcionamiento y una alto porcentaje de captura de placas para el sistema de estacionamiento.

El sistema de placas acompañado de una ubicación acorde y un sistema de reducción de velocidad para permitir al sistema realizar el ingreso y salida sin necesidad de usar tarjetas o tickets.

- 1 Cámara ANPR.
- Reductores de velocidad.
- 1 poste para colocación de cámara.
- 1 Cableado requerido para funcionamiento.

VALOR POR CARRIL CON REUSO DE TALANQUERA: \$ 7,695,000 + IVA  
VALOR TALANQUERA DITEC: \$ 12,450,000 + IVA  
VALOR TALANQUERA DDA: \$ 6,750,000 + IVA



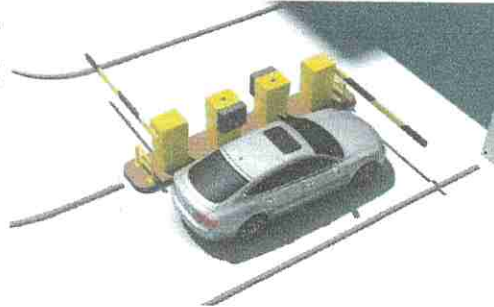
### SISTEMA DE INVENTARIO

Garantiza un registro fotográfico y por video del ingreso de cada vehículo para tener una mayor seguridad en su activo.

Sistema de cámaras ip de 2 MP que realizan registro del vehículo desde varios ángulos para obtener la mayor información posible de los vehículos y el estado en el que ellos ingresan y salen.

- 2 Cámaras IP tipo domo de 2 MpX carril.
- 2 Postes soporte para las cámaras x Carril.
- NVR para almacenamiento y registro fotográfico y de video.
- 1 disco duro de 8 TB para almacenaje de la información.
- 1 PANTALLA PARA VISUALIZACION EN CENTRAL DE MONITOREO

Todas las imágenes y videos se enlazan al software DS Parking



### PUNTO DE PAGO MANUAL

Para ayudar con la operación diaria ofrecemos equipos de alta capacidad para atender a los usuarios por intermedio de puntos de pago manuales que brindan un apoyo a los puntos de pago automáticos, acompañado de un software robusto, intuitivo, confiable y muy fácil de usar

#### CAJON MONEDERO

- Trabajo 7/24
- Bandeja de monedas sobre plástico de alta resistencia.
- Estructura de metal.
- Solución ideal para alto tráfico.
- Gran resistencia al peso de las monedas.
- Piso-billetes metálico

#### IMPRESORA TERMICA

- Velocidad de impresión 300 mm/Seg
- Acepta rollos de papel térmico de hasta 80 mm.
- Corte de papel configurable de total a parcial.



#### CPU ALL IN ONE

Pantalla de 15 pulgadas ideal para el uso continuo con relación de aspecto 7-3, con procesador INTEL LISTO PARA TRABAJAR 50.000 HORAS

#### LECTORA

LECTORA LASER DIGITAL Creada para leer códigos en 1D o 2D Cuenta con una velocidad de 300 escaneos/Seg



### PUNTO DE PAGO AUTOMÁTICO SIN RECICLAJE

El Punto de pago automático DSSELPAY lleva consigo una pantalla táctil que facilita la interacción de los usuarios brindando un aspecto elegante, moderno y ágil. Cuenta con las siguientes características:

- PANTALLA TÁCTIL 23".
- SISTEMA DE AUDIO STEREO.
- 3 HOPPER Y ACEPTADOR DE MONEDAS AZCOYEN PARA 600 MONEDAS.
- ACEPTADOR DE BILLETES ESPECTRAL DE 500 BILLETES.
- DISPENSADOR DE BILLETES DE 3 DENOMINACIONES CON CASSETTE DE HASTA 400 BILLETES CADA UNO.
- VALIDADOR DE MONEDAS PARA TODAS LAS DENOMINACIONES COLOMBIANAS.
- CPU uso 24/7 PROCESADOR CORE I5, memoria ram DE 8 Gigas, y SSD de 128.
- MUEBLE EN COLL ROLLED DE ALTA DENSIDAD.
- IMPRESORA TÉRMICA DE 80 mm.
- LECTOR DE CÓDIGOS DE BARRAS.

Esta combinación de equipos nos permite tener transacciones super ágiles en 30 segundos, reduce los atascos en un 50% respecto a los bilateros recibidores y reduce los procesos de arqueo y carga.



### PUNTO DE PAGO AUTOMÁTICO SOLO PAGOS DIGITALES

El Punto de pago automático DS- DIGISELPAY lleva consigo una pantalla táctil que facilita la interacción de los usuarios brindando un aspecto elegante, moderno y ágil. Cuenta con las siguientes características:

- Alarma para apertura no autorizada.
- Sistema de pago mediante contacto para transacciones mucho más ágiles y sin manejo de efectivo.
- Audio para interacción con el usuario.

Algunas ventajas:

- Se reducen equipos lo que genera una máxima operación.
- Pagos seguros certificados por credibanco.
- Transacciones muy ágiles.
- Menor inversión y mayor rentabilidad.
- Espacio reducido para instalar más cajeros en el mismo espacio.
- Sin gastos de mantenimiento solo un % de transacciones.



### CARACTERÍSTICAS PUNTO DE PAGO AUTOMÁTICO

- NUESTRO CAJERO PERMITE LA INTEGRACIÓN CON FACTURACIÓN ELECTRÓNICA. LAS TRANSACCIONES SON MUY ÁGILES Y REDUCE EL TIEMPO DE ATENCIÓN A LOS USUARIOS FINALES.
- LOS TIEMPOS DE ARQUEO Y RECARGA DE CADA CAJERO SON MUY CORTOS Y ESTO PERMITE BRINDAR UNA MAYOR DISPONIBILIDAD DEL SISTEMA EN TIEMPO REAL PARA LOS USUARIOS.
- CONTAMOS CON INTEGRACIÓN DE REDEBAN PARA GARANTIZAR LAS TRANSACCIONES CON USO DE TARJETA DÉBITO O CRÉDITO LAS CUALES SON 100% SEGURAS. LA INCORPORACIÓN DEL DATAFÓNO GENERA UN VALOR PORCENTUAL POR TRANSACCIÓN QUE NOSOTROS AYUDAMOS A NEGOCIAR CON LA EMPRESA DE RECAUDO Y EL BANCO.
- EL USO DE BILLETOS INDEPENDIENTES APARTE DE REDUCIR LOS TIEMPOS DE CARGAS Y ARQUEOS TAMBIÉN REDUCE LA POSIBILIDAD DE DESCUADRES Y BRINDA UNA MAYOR TRANQUILIDAD A LAS ÁREAS CONTABLES Y DE AUDITORÍA ASÍ COMO A LOS MISMOS OPERARIOS.



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

BUSINESS INTELLIGENCE LATAM GROUP S.A.S  
AC 26 70 46 Bogotá- Colombia  
NIT: 901702082-5  
<https://biocrm.com/>



Bogotá, 22 de septiembre de 2025

Estimados

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL

Chía

Cotización: BIC20250922

De acuerdo a su solicitud, me permito cotizar lo siguiente:

Descripción técnica	Cantidad	Precio Unitario (COP)	Subtotal (COP)	Observaciones
ENTRADA - Dispensador DS-IN Con pantalla Full HD de 20" para exteriores e interiores, con IMPRESORA TERMICA DE 80 mm, CPU industrial, sistema de audio y pantallas personalizables para publicidad, incluye sensor detector de presencia vehicular. Incluye Cámara OCR- Incluye Talanquera Ditec.	2	\$ 32,100,000	\$ 64,200,000	
SALIDA- Aceptador DS-OUT Con pantalla Full HD de 20" para exteriores e interiores, Lectora de códigos de barras 1D, CPU industrial, sistema de audio y pantallas personalizables para publicidad, incluye sensor detector de presencia vehicular. Incluye Talanquera Ditec.	2	\$ 30,900,000	\$ 61,800,000	
Carril Motos y Bicycletas	1	\$ 0	\$ -	Los equipos son propiedad del Centro comercial Sabana Norte y no genera costo su adecuación
Sistema de Inventario Vehicular - 2 Cámaras por Carril para 4 carriles	4	\$ 4,875,000	\$ 19,500,000	
Cajero Automático sin reciclaje	1	\$ 98,826,089	\$ 98,826,089	
Cajero Manual	1	\$ 5,100,000	\$ 5,100,000	
1 TOTEM DE PAGO PARA TARJETAS SISTEMA SOLO PAGOS DIGITALES	1	\$ 25,972,500	\$ 25,972,500	
SERVIDOR NUBE BI-PARKING	1	INCLUIDO	INCLUIDO	SIN COSTO

IVA (%)	19.00%
Subtotal (COP)	\$275,398,589
IVA (COP)	\$52,325,732
TOTAL (COP)	\$327,724,321

¡GRACIAS POR SU ATENCION!



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



**ÚLTIMO DESCUENTO ADICIONAL:**

Entendiendo la importancia de construir una relación sólida y de largo plazo con Sabana Norte Centro Comercial, hemos decidido realizar un esfuerzo adicional extraordinario, aplicando un último descuento especial de **\$4.600.000** sobre el valor total del contrato.

Este ajuste representa un beneficio final adicional, que se suma a los descuentos previamente otorgados y a los múltiples valores agregados ya incluidos en nuestra propuesta. Con esto reafirmamos nuestro compromiso de ofrecerles la mejor relación costo-beneficio del mercado y de garantizar una solución de parking de alto impacto para el centro comercial

IVA (%)	19.00%
DESCUENTO COMERCIAL	4.600.000
Subtotal (COP)	\$270,796,589
IVA (COP)	\$51,451,732
TOTAL (COP)	\$322,250,321

Se mantendrá la confidencialidad de los términos y condiciones de este contrato entre Business Intelligence Latam Group y el cliente, sujeta a las normas de la responsabilidad contractual. Esta obligación de confidencialidad no aplica a información que sea parte del dominio público, o cuya comunicación fuere requerida por resolución de un tribunal de justicia o autoridad administrativa competente.

¡GRACIAS POR SU ATENCION!

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

Una cosa muy importante que no tiene el sistema actual, es que nos va a permitir también hacer cobros a través de medios electrónicos, es decir, de tarjetas, tarjetas débito, tarjetas crédito, donde básicamente casi que la interacción con una persona que esté levantando, subiendo, bajando una talanquera no va a existir, como pasa en otros centros comerciales que ustedes ya conocen. Es un sistema que identifica al vehículo cuando ingresa, que le toma captura a la placa, que la deja almacenada en un software y va a



permitir que cuando el vehículo vaya a salir, pues la persona sencillamente digita el número de placa y va a poder salir del parqueadero.

Vamos a tener un punto de pago manual porque todavía hay gente que todavía no está acostumbrada a los pagos a través de medios electrónicos y se le dificulta, ustedes saben muy bien que parte o la gran mayoría de nuestros clientes son personas adultas que a veces se les dificulta un poco. Entonces, nosotros vamos a tener un punto de pago manual, un punto de pago automático que básicamente es lo que van a recibir allí. En ese momento el que tenemos no recibe monedas, sino solamente billetes.

Tendremos también un punto de pago automático solo para pagos digitales. Es decir, que la gente va a poder presentar su tarjeta débito o crédito y va a poder hacer el pago de su parqueadero para poder salir del centro comercial. No vamos a necesitar las tarjetas que hoy en día. El sistema no es solamente los cajeros, esto hace parte también de un tema de cámaras, cámaras con lectura de placas, un software que obviamente va a alimentar esas cámaras porque las cámaras solas como tal no funcionan sin un software y básicamente otros aditamentos que son los que están expuestos en esta cotización.

Hay unos equipos que son los que fueron repotenciados en el 2022, que son de propiedad del centro comercial y que están dispuestos y están funcionando y son adaptables a este modelo de software y de solución que nos traen ellos a presentar. Es decir, estos equipos que fueron repotenciados van a ser parte de este sistema que va a empezar a implementar a partir del mes de abril. Obviamente esto es a cero costo porque los equipos se revisaron, se verificaron, su funcionamiento permite que sean adaptables al software y a toda la tecnología que viene nueva y sencillamente están en perfecto estado.

Entonces, ellos van a ser parte de toda la solución y van a estar incorporados en el tema de motos y bicicletas. Todos esos equipos que fueron repotenciados van a ser parte del sistema actual. Es decir, que nosotros no vamos a gastar un peso por equipos nuevos para ese tema de parqueadero de motos y bicicletas.

Tenemos entonces aquí la cotización que al final nos da un valor de 275 millones de pesos más IVA que nos da al total un final de 327,724. Sin embargo, después de hablar con ellos y de mostrarles la necesidad que teníamos nosotros de hacer este cambio tecnológico, ellos aceptan un descuento adicional de 4 millones 600 para llegar a un total con IVA incluido de \$322.250.321.

Con esta cifra, entonces ya lo que hicimos a través de la administración fue empezar, y como lo dijo el presidente, a buscar con quién podíamos apalancarnos en el tema financiero para poder sacar un leasing que nos permitiera hacer esta operación. Después de tocar varias puertas, porque estuvimos con Bancolombia, estuvimos con el BBVA, estuvimos con Davivienda y finalmente es el Banco de Occidente quien luego de presentar nuevamente toda una documentación bien amplia que nos pidieron, estados financieros, actas de consejos, actas de asamblea, nos pidieron una

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

información bastante extensa. Ellos nos aceptan la operación y producto de esto, pues obviamente hay una operación del leasing en donde vamos a tener por espacio de 36 meses, porque así fue como la idea con todo lo que les había contado antes del receso, con unas cuotas fijas de 11.737.000 pesos por 36 meses. Esa es la negociación que tenemos en este momento andando. Indicarles que pues obviamente todo esto ya, nosotros hicimos todo el papeleo, hicimos toda la firma del contrato, hicimos absolutamente todo. En el mes de febrero se le hizo el primer pago por parte del Banco de Occidente, el pago, el primer anticipo al proveedor para que importara los equipos, porque los equipos no son hechos en Colombia.

**LEASING**



Nombre Cliente	CENTRO COMERCIAL SABANA NORTE		
Fecha cotización	22/12/2025	Tasa Referencia Fija	20,20%
Vr. Contrato	322.250.321	Spread	0,00%
Canon Extraordinario	0	Plazo	36
Vr. financiado	322.250.321	Valor Prima Seguro Anual	0
Opción de compra	0	Valor Prima Seguro Mensual	0
Periodicidad	Mensual		

• Esta propuesta tiene vigencia de 8 días a partir de la fecha de expedición.  
 • El Spread adquiere la periodicidad de la tasa de referencia. (IBR trimestre vencido; DTF trimestre anticipado)  
 • Vr. Canon correspondiente al primer canon sin seguro; el canon es fluctuante según el comportamiento de la tasa de referencia.  
 • Los valores contenidos en esta oferta corresponden a valores estimados, los cuales están sujetos a variación, condicionada a la entrega de la información financiera que requiera el Banco, del estudio de crédito que se realice, así como también, del cumplimiento de los términos y condiciones establecidas por el Banco para tal efecto.

Proyección de Pagos					
Canon	Vr. Total Canon	Vr. Abono Capital	Vr. Cuota Extra	Vr. Componente Financiero	Saldo
1	11.737.675	6.758.786	-	4.978.889	315.491.535
2	11.737.675	6.863.212	-	4.874.464	308.628.324
3	11.737.675	6.969.251	-	4.768.424	301.659.073
4	11.737.675	7.076.928	-	4.660.747	294.582.145
5	11.737.675	7.186.270	-	4.551.406	287.395.875
6	11.737.675	7.297.300	-	4.440.375	280.098.575
7	11.737.675	7.410.046	-	4.327.629	272.688.529
8	11.737.675	7.524.534	-	4.213.141	265.163.995
9	11.737.675	7.640.791	-	4.096.884	257.523.204
10	11.737.675	7.758.844	-	3.978.831	249.764.360
11	11.737.675	7.878.721	-	3.858.954	241.885.638
12	11.737.675	8.000.450	-	3.737.225	233.885.188
13	11.737.675	8.124.060	-	3.613.615	225.761.127
14	11.737.675	8.249.580	-	3.488.095	217.511.547
15	11.737.675	8.377.039	-	3.360.636	209.134.508
16	11.737.675	8.506.468	-	3.231.207	200.628.040
17	11.737.675	8.637.896	-	3.099.779	191.990.144
18	11.737.675	8.771.355	-	2.966.320	183.218.789
19	11.737.675	8.906.875	-	2.830.800	174.311.914
20	11.737.675	9.044.490	-	2.693.185	165.267.424
21	11.737.675	9.184.231	-	2.553.444	156.083.193
22	11.737.675	9.326.131	-	2.411.544	146.757.062
23	11.737.675	9.470.223	-	2.267.452	137.286.899
24	11.737.675	9.616.541	-	2.121.134	127.670.296
25	11.737.675	9.765.121	-	1.972.554	117.905.177
26	11.737.675	9.915.995	-	1.821.680	107.989.182



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



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

27	11.737.675	10.069.201	-	1.668.474	97.919.980
28	11.737.675	10.224.774	-	1.512.901	87.695.206
29	11.737.675	10.382.751	-	1.354.924	77.312.455
30	11.737.675	10.543.168	-	1.194.507	66.769.287
31	11.737.675	10.706.064	-	1.031.611	56.063.222
32	11.737.675	10.871.477	-	866.198	45.191.745
33	11.737.675	11.039.445	-	698.230	34.152.300
34	11.737.675	11.210.009	-	527.666	22.942.291
35	11.737.675	11.383.208	-	354.467	11.559.083
36	11.737.675	11.559.083	-	178.592	0

Página 2 de 2

Ya estamos a la espera de que lleguen los equipos para empezar la implementación con la idea de tener eso funcionando a partir del mes de abril de este año.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, voy a dar la palabra a la señora Sofía y después a la señora Flor y terminamos con el tema por favor.

**[Sofía Sierra - local 1-65]**

Y terminamos con el tema, por favor. Esta pregunta es para la mesa y para doña Martha. Yo acabo de entenderle a ella que hablaron en la gestión que ustedes han estado tratando de conseguir recursos, hablaron con los de vigilancia, y los de vigilancia y obtuvieron un bono de 100 millones. Si obtuvieron un bono de 100 millones, ¿no deberíamos estar diciendo que ese leasing no debería ser por 322, sino por 422?

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Señora Flor, por favor, pregúntele y vamos a resolver la pregunta.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Gracias. Yo voy a preguntar, general, sobre los estados financieros. Yo veo que se bajó el activo, se bajó el efectivo, el fondo de imprevistos también bajó, quedamos en déficit, nuestro patrimonio cayó, cayó más o menos en un 32%.

Conclusión, estamos descapitalizando. Entonces, mi pregunta viene a lo siguiente. Antes de votar, por favor, me explican cuál es el plan financiero para recuperar el patrimonio.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Gracias, Martha Cuéllar, Local 1-81, 1-85 y 1-01. Nos decía don Andrés, que teníamos 11 personas en nómina, pero el revisor fiscal dice que tenemos 12.

Entonces, quisiera que me aclarara eso, por favor. El valor del, quiero preguntar si el valor del parqueadero en este momento está incluyendo las tres horas o solamente dos. Y si tenemos cartera en las zonas comunes. Gracias.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Señora Sofía, aquí hay que hacer una aclaración con respecto al tema de la reinversión, porque creo que ahí hubo una confusión.

Pero realmente el tema de la reinversión, que sí se trabajó con la empresa de seguridad actual, que es Esplendor, hay en este momento un valor que se tiene ahí, pero realmente ese valor no se ha aplicado a ningún proyecto o a ninguna obra en este momento. Hasta tanto, pues obviamente no tengamos pues como aterrizado en qué lo vamos a hacer. Entonces, realmente no tiene nada que ver el tema de la reinversión con el tema de todo ese tema del leasing del parqueadero.

El valor del parqueadero es el que les acabamos de presentar y esa fue la forma en que nosotros logramos que el Banco de Occidente nos haga obviamente la compra de todos estos equipos a través de ellos. El valor que tenemos está también en proceso de revisión, porque como nosotros estamos en este momento con un plan también de ahorro y con la entrada de este sistema de parqueadero de pronto puede pasar, por lo más seguros que podamos, nosotros reducir un poco el esquema de seguridad, eso también de pronto nos puede llegar a bajar ese valor de esa reinversión, que básicamente es un ofrecimiento que nos hizo la empresa de seguridad, pero que no es un tema de obligatorio cumplimiento.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Voy a complementar su pregunta, señora Sofía, y quiero dirigirme a ustedes para manifestarles que ha pasado con el leasing, porque es que se da a entender que es una operación de leasing que adicionalmente debe ser reducida por el valor de la reinversión, no. Hemos tratado de que la reinversión que hace la empresa de seguridad, además es un tema delicado, un tema que se trata con mucha delicadeza en todas las asambleas, sea en seguridad. Y entonces no haga parte del programa de parqueadero.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA  
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

Entonces en este momento, además por cuestiones técnicas financieras, el leasing no puede recibir de un tercero una cuota que le baje el valor, como un anticipo, porque a cuenta de que es que le reciban un anticipo a un tercero.

en un centro de monitoreo, que lo cambiamos completamente porque la empresa que teníamos anteriormente de libertadora, se lo llevó, y por eso tuvimos que tomar esa decisión. Aquí todo es transparente, pero a nivel de consejo quiero decirles que esa decisión del leasing no era factible iniciarla con una cuota que nos bajara el valor de los activos. Los activos incluyen cuatro talanqueras, dos de entrada, dos de salida, un punto en cada una de las entradas y de salida que tiene un software y un display que nos permite generar ingresos a nivel publicitario.

Tiene la última tecnología en software de identificación de placas y tiene adicionalmente un módulo de recaudo para dinero en efectivo que es automatizado, que es de lo más costoso que tienen los sistemas de parqueadero. Muchos de ustedes son inversionistas en otros centros comerciales y entienden la parte del parqueadero. Y segundo, tiene un punto digital, pero no podíamos evitar poner un punto manual, que es lo que les hablaba Andrés anteriormente.

Si ustedes hacen el recuento de todo lo que hicimos y quería responderle también al señor Carlos, si teníamos plan A, B, C, D, E, F, G. ¿Por qué?, Porque hicimos una evaluación de diez compañías, dejamos tres.

Entre las tres las más experimentadas en el sector de los centros comerciales. Y nos dio que Business Intelligence nos permitía tener maquinarias importadas de última generación y a un precio mucho más económico que los demás. Por eso tomamos la decisión de Business Intelligence.

Además, tenemos dentro del centro comercial integrado un CRM que es el sistema con el cual capturamos la data. Entonces, esa data, más la data que nos da el parqueadero, nos va a permitir integrar absolutamente todas las funciones de mercadeo. Por eso, señora Sofía, quería decirle, en eso consiste el activo que estamos comprando.

Si está claro en lo que vamos a invertir y precisamente la presentación que estaban esperando ustedes del costo de los parqueaderos es realmente menor. No, en ningún momento dijimos que no habíamos recuperado absolutamente nada de Accesspark. ¿Por qué? porque Accesspark nos devuelve simplemente lo que era nuestro, que era el parqueadero de motos y bicicletas, que ellos lo habían repotenciado. A lo que me refería anteriormente es que de todo el equipo que puso Accesspark desde el año 2022, el equipo era nuestro y lo repotenciaron y ellos se lo quedaron. Entonces era un contrato de arrendamiento.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Tiene la palabra a la señora Edith

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Edith Ramírez, Local 1-02. Bueno, como ya vamos a proceder a votar los Estados financieros. Quiero dejar una salvedad. No apruebo los Estados financieros. No apruebo la potestad que tenía el Consejo para tomar esta

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA Nº33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

decisión respecto al leasing. Este resumen que nos presentas Andrés no corresponde a un estudio donde me dices cuáles son nuestras necesidades.

Recuerdas que en el Consejo, siempre te lo dije, primero se establecen las necesidades. Si miran los 87 millones que nosotros repotencializamos el equipo y miramos que ya está presupuestado una cuota que teníamos establecida con Accesspark Yo no veo el descuento ni de lo uno ni de lo otro.

Y me parece que el tema del fondo de imprevistos que antes mencioné, no quedó claro. Los Estados financieros, quiero que quede tal cual en acta, no corresponden para mí en lo que yo quiero ver manifestado allí. Gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, gracias, señora Edith. Bueno, vamos a proceder a votar los Estados financieros.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y 1-52]**

¿Cuánto es el mantenimiento mensual? Número uno. Y número dos, quiero ilustrar a la Honorable Asamblea. En un Centro Comercial estamos haciendo exactamente el mismo proyecto. Tres puntos de entrada, igual que acá, de salida. Con software automatización, absolutamente todo. Mantenimiento mes, dos millones 127. Con obra en infraestructura civil. Ampliación de porterías por si necesitamos que ingrese un carro de bomberos, algo grande con todo, obra, material de ingeniería, más los equipos, más 390 millones de pesos.

Estamos diciendo dos porterías, o sea, van a afectar tres porterías. Obras civiles, más el mismo equipo. Es exactamente la misma tecnología, la misma la manejan todos.

O trescientos noventa y seis millones. Entonces, analicemos que es lo que nos están presentando acá. ¿Yo quisiera saber? ¿Cuánto vale el mantenimiento?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Vamos a darle respuesta Andrés, y acá de verdad, señores asambleístas, vamos a terminar para poder votar los Estados financieros. La señora Edith deja constancia de que no va a votar los Estados financieros, porque no le parece.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Exacto. Dos temas, el valor del mantenimiento va a ser de cuatro millones quinientos mil pesos que se va a empezar a cobrar desde el séptimo mes, una vez operando. Y, de ahí en adelante es a partir del séptimo mes. El valor, con respecto a lo que presenta la señora Ana, o que nos manifiesta, es de doscientos setenta y cinco millones de pesos más el IVA. Está por desarrollo de lo que la señora Ana está desarrollando.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA  
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Aquí se han incluido todos los accesos y todo lo que se va a trabajar. Aquí no hay contemplada una ampliación. Para responderle, señora Ana, obviamente, se trabajó en traer todas las opciones que teníamos a la mano para presentarlas y, como lo dijo el presidente, de las diez empresas se dejaron tres y de esas tres se escogió esta empresa.



**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, vamos a votar los estados financieros. Por favor, presentamos la pregunta.

**[Martha Lucia Aguilera Local 1-29]**

Que ratifiquemos que es la decisión del parqueadero. ¿Qué se va a hacer después de esto?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Vamos a hacer una ratificación después de aprobar los estados financieros. Estamos en el punto de aprobar los estados financieros.

**[Carlos Alberto Díaz - Local 2-02]**

Necesitamos tener claridad en lo siguiente. Si aprobamos estos estados financieros, ¿queda aprobado el leasing?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Estamos aprobando unos estados financieros que con corte a 31 de diciembre del año 2025. No tiene nada que ver con la operación que nosotros hemos tratado de iniciar para dar soporte al nuevo parqueadero. Lo que pase ahorita lo vamos a ver en el presupuesto de este año.

Por eso en la pregunta que hace el señor Orlando, cuando quisimos hacer el leasing, lo primero que le dijimos a la compañía es, necesitamos una tasa fija. Porque si la indexamos a una tasa que trimestralmente sea revisable, en este año de elecciones, podría ser un problema. Es posible que cuando usted vea en el presupuesto el valor que vamos a pagar por leasing en los tres años se puedan subir más o menos ocho millones de pesos en esos tres años.

¿Por qué? Porque tenemos una tasa fija y vamos a saber cuánto pagamos desde hoy hasta el último día en que terminemos esa operación. ¿Pero qué tenemos hoy, señor Orlando, para que lo sepa, una operación de leasing que primero tiene, un anticipo que se le da al proveedor, luego, un inicio de la tráfida de todos esos equipos y luego la implementación de los equipos. Ese día, empieza a contar el leasing. Entonces nosotros tenemos que empezar a mirar cómo una operación de leasing fondeada y ajustada a la necesidad, así lo hicimos, señora Edith.

Con relación al cambio de tarifas de parqueadero del año anterior ¿Por qué le hicimos? Midiendo con nuestro CRM. ¿Cuántos carros entraron?, ¿Cuántos carros están acá el lunes, el martes, el miércoles, el jueves, los viernes y los sábados y hasta los domingos.

¿Cuánto es el flujo realmente vehicular de entrada por hora? Entonces, eso se evaluó. Y en ese punto, yo quiero darles otra explicación, es que aquí no hacemos nada, sin que sea técnicamente medido. Esto no es porque nosotros lo hayamos querido así, quiero recordar que el parqueadero, el año pasado, recaudó el mismo valor del año antepasado, pero no en número de vehículos.

Eso quiere decir que tomamos una decisión errónea al decir que íbamos a bajar una hora ¿Cierto? Cobrando más. Para que lo sepan ustedes, este año

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

volvimos a tener en cuenta una hora más de parqueadero. A diferencia de lo que está siendo hoy, vamos a aumentar también de una hora.

Nosotros ya hicimos el ejercicio y no funciona, por eso, lo que tenemos planteado en este proyecto, de presupuesto, está hecho técnicamente, y no está indexado a que si subieron el salario mínimo al 23%, el 23% le subimos. A cada cosa se le indexa a su necesidad. Hay temas de inflación, hay temas de salario mínimo, hay unos temas del valor del dólar por los equipos que hemos comprado.

Entonces, por eso le propongo a los señores asambleístas que por favor tomemos el control, vamos a volver a hacer un quórum y una vez tengamos el quórum, vamos a someter a votación los estados financieros. Claro que sí, el micrófono para la señora Edith, por favor.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Edith Ramírez, Local 102. Estamos hablando de dos cosas que hay acá en este tema de la contratación del parqueadero. La primera es la facultad del consejo para hacer una contratación y determinar la obtención de un leasing por 322 millones. La otra es el tema del presupuesto, que usted dijo lo vamos a ver en presupuesto.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

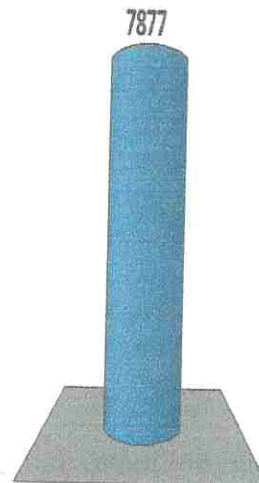
Vamos a cerrar la votación con un quórum de 78,77. Vamos a proceder a votar los estados financieros. 78, 77. Hacemos la pregunta, por favor.

Perfecto. Aprueba la Asamblea de Propietarios. 2026 los Estados Financieros Con corte a 31 de diciembre. Del 2025. A, Sí, aprueba B, no aprueba.

Controles activados, perdón. Y el resultado es el siguiente. 73.51% aprueba los Estados Financieros. Y el 10.14% no los aprueba. Siguiendo punto. El orden del día.

## QUORUM PREGUNTA 7

A. Presente



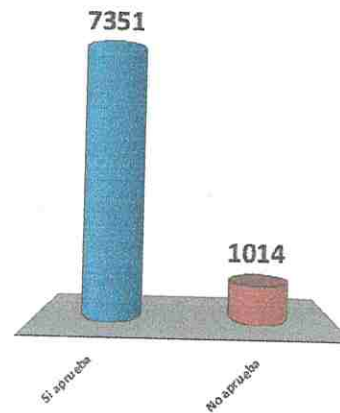
**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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



7. ¿Aprueba la asamblea de propietarios 2026 los estados financieros con corte 31 de Dic 2025?

- A. Si aprueba  
B. No aprueba



Continuamos con el punto número ocho. Nombramiento Revisor fiscal vigencia 2026, 2027. Y fijación de honorarios. Doctor Andrés, miremos quién es el postulado para revisor fiscal.

**PUNTO OCHO. NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL VIGENCIA 2026-2027 Y FIJACIÓN DE HONORARIOS**

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Hicimos la convocatoria, a través de la cartelera de la administración, la publicamos en LinkedIn, que es la red de profesionales, y la montamos en la página web también.

Y al cierre, dejamos plazo hasta el día lunes para hacer la presentación y la solicitud de convocatoria, o acoger la convocatoria, solamente se presentaron dos firmas, nuestra firma actual que es Cruz Auditores y Consultores y la segunda firma es la empresa Creston Colombia.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Voy a dar la palabra al doctor Bocanegra porque queremos hacer claridad jurídica en este tema. Gracias.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

A ver, aquí es importante que para que quede en acta de asamblea el consejo y la administración aperturaron la convocatoria de revisoría fiscal. En acompañamiento del asesor jurídico se verificó que únicamente llegaron dos propuestas, lo cual le da legalidad al proceso de elección del revisor fiscal.

**[Kreston Colombia - Revisora Fiscal]**

Buenas tardes, nuevamente. Vengo de las 10 empresas más grandes de auditoría y revisoría fiscal del país.

Kreston Colombia es una empresa de 35 años multinacional con alta trayectoria en el mercado de la revisoría fiscal de auditoría. Nosotros tenemos sedes a nivel nacional en las ciudades principales. En la actualidad tenemos

aproximadamente unos 350 clientes, dentro de los cuales se han encontrado y se encuentran actualmente centros comerciales importantes del país.

Nosotros somos una firma que certificó todos los procesos de calidad, todas las metodologías de auditoría, todo el desarrollo del programa fue certificado por ICONTEC. Nosotros tuvimos un reconocimiento internacional y un sinnúmero de certificaciones de calidad que es una garantía para ustedes dentro de la prestación del servicio. Actualmente nosotros como sabemos, la revisoría fiscal está reglamentada.

Nosotros dentro de la contaduría estamos obligados a opinar dentro de la auditoría ambiental, dentro de la auditoría de sistemas, en diferentes líneas de auditoría que por norma y por obligación debemos opinar, no desde el ámbito de vista del contador, sino como profesionales. Esa es la diferencia de trabajar con una firma robusta y grande como nosotros. Nosotros tenemos unos grupos de auditoría que nosotros formamos para la prestación del servicio, en este caso de la propiedad horizontal.

No hablamos de propiedad horizontal de edificios, sino específicamente en centros comerciales. Nosotros actualmente estamos en Tintal Plaza, estamos allí en Centro Chía, Centro Comercial. Hemos estado en Cedritos 151, Altavista y demás.

¿Qué es lo que nos diferencia del mercado actual y cuál es la diferencia de trabajar con la firma? Gracias. Que nosotros desarrollamos una metodología de trabajo que está enfocada en apoyo a la gestión.

Es un programa que nosotros desarrollamos que se llama Kresconnect, donde nosotros nos hacemos una lista de servicios adicionales que podríamos prestar dentro de la revisoría fiscal, como capacitaciones, asesorías, cursos y demás. Tenemos ocho puntos importantes que nosotros hacemos personalizados para los clientes que nosotros tenemos. Es decir, nosotros nos anticipamos a todos los riesgos que está expuesto el centro comercial, para que en el momento en que pase, ustedes ya estén listos y preparados para que no los afecte de una manera negativa.

Un ejemplo fue el salario mínimo, el cambio que hubo a comienzo de año. Nosotros desde diciembre veníamos haciendo un trabajo con todos nuestros clientes, para que en el momento en que ya pasara, ya nuestros clientes estuvieran preparados y supieran qué camino tomar, cuál sería más adecuado respecto de la visión que tenga el centro comercial, si es de crecimiento, si es de cuidar el patrimonio, si es depende de la visión que tenga el centro comercial. Y nosotros todos estos valores agregados, se los damos dentro de temas de asesoría, temas de acompañamiento.

Les entregamos netamente una circular y les decimos, oigan, es que cambió la norma, deben adecuarla, si no, si no lo hacemos de una manera en que todos lo entiendan, en un lenguaje muy claro y muy detallado para que lo entiendan, desde el auxiliar contable, desde el ingeniero de sistemas, desde la administración, desde los delegados, desde todos los componentes del gobierno corporativo, para que lo entiendan de una manera fácil.

Con esto quiero decir que nuestro programa es un servicio muy personalizado, no es una revisoría fiscal tradicional que se enfoca sólo en hacer unas visitas, en una entrega uniforme y ya plano, sino es una revisoría fiscal moderna, una revisoría fiscal que hace parte del centro comercial y que los acompaña y los apoya dentro de la prestación del servicio. Nuestra metodología de trabajo también es una metodología de trabajo que hemos venido desarrollando durante los diez últimos años, consiste en hacer un acompañamiento como tal. Nosotros sabemos que todas las empresas, todas las propiedades horizontales, a pesar de que tienen su tipo de sociedad, tienen una visión, un enfoque diferente, tienen una manera de trabajar muy independiente, muy diferente a las demás.

Y nuestra metodología de revisoría fiscal se enfoca en eso, en conocerlos, ver cómo trabajan y traer todas las experiencias que nosotros traemos de otros sectores para su beneficio, para buscar la manera de adecuarlas acá, para que a ustedes les saquen el mayor provecho. Un ejemplo es que nosotros actualmente somos revisores fiscales de varias universidades del país, estamos en la Universidad de La Salle, en la Universidad Santo Tomás y todos estos programas de control interno, todos estos programas de riesgos, lo traemos como un valor agregado a la propiedad horizontal de centros comerciales para que lo puedan implementar. Nuestro programa de auditoría, como les comentaba al comienzo de la exposición...

Al lado. Gracias. No es sólo un revisor fiscal y un principal y un suplente, es un grupo de trabajo de auditoría compuesto casi por doce personas que van a estar todos los meses visitándolos, viendo esas cositas, esas pequeñas cosas que vamos a encontrar en el camino y diciéndoles cómo las van a ir mejorando.

Encontramos un frente de auditoría ambiental, hecho por profesionales de ingeniería ambiental, el programa legal, el programa de seguridad de la información y de riesgos. Entonces, es un equipo de trabajo robusto de todas las visitas que nosotros hacemos, entregamos un informe y hacemos una matriz de hallazgos donde les vamos haciendo seguimiento a todas esas cositas que vamos encontrando y sugiriendo la manera de cómo las podría mejorar. Esto para que al final de año buscar que el centro comercial tenga un dictamen en limpio, tenga un buen trabajo y acompañarlos en todo el crecimiento del proceso.

Muchas gracias. Nosotros ofertamos 3.300.000 masivos por un equipo de trabajo de 12 personas. Nosotros nos presentamos el año pasado y actualmente estamos en Centro Chía, Centro Comercial. Son 12 personas. 12 personas de diferentes líneas de auditoría. Muchas gracias por el espacio, muy amables.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, continuamos entonces con la presentación de Cruz y asociados, por favor.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Bueno, muy buenas tardes a todos los assembleístas. Hoy tengo el honor de reafirmar mi compromiso con ustedes y presentarles la propuesta de trabajo de la firma Gruz Auditores y Consultores, nuestra firma sinónimo de garantía. Les comento, profesional graduado en la Universidad Libre de Colombia, especialista en Revisoría Fiscal de la Universidad El Rosario, también especialista en Derecho Tributario Corporativo de la Universidad Externado de Colombia y alterno diplomados en normas internacionales de información financiera y normas internacionales de auditoría, con lo cual me mantengo actualizado en temas académicos.

25 años ejerciendo el cargo de Revisor Fiscal, 20 años en el sector de Propiedad Horizontal como persona natural y 11 años desde que creé la firma, me permiten contar con la experticia, la formalidad y la rigurosidad empresarial. Somos socios afiliados a la firma Auditul, Red Global de Conocimiento en Auditoría y Control Interno, hago parte de ESR Profesionales con quienes damos capacitaciones en el tema de control interno y pertenecemos al círculo afiliado de la Cámara de Comercio de Bogotá. Estos son algunos casos de éxito entre los cuales obviamente están ustedes como testigos del trabajo que se ha venido realizando con cada uno de ellos.

Tres razones argumentan y sustentan esa propuesta de trabajo, uno por vocación, otro por responsabilidad social y tercero dignificando el ejercicio de la Revisoría Fiscal en este sector. Como ustedes ya recibieron en los dos últimos años, la Revisoría Fiscal y el programa de Revisoría Fiscal no sólo se enfoca en estados financieros sino va más allá, emite conceptos respecto del cumplimiento legal de la gestión administrativa y todas sus responsabilidades establecidas en el artículo 51 de la ley 675 que rige a las copropiedades. El programa de trabajo está enfocado a no encontrar el error sino la oportunidad de mejorar y sensibilizar cada uno de los conceptos que se emiten en pro del crecimiento, el beneficio y la rigurosidad formativa.

La propuesta de valor y con esto quiero ser claro y empático debemos cambiar el concepto gasto por inversión los recursos que ustedes disponen para el buen manejo de la administración deben ser invertidos y no gastados, con eso cambiamos el concepto respecto de cómo se invierten los recursos. Organización método y proceso, rigurosidad normativa y además una auditoría con el sentido prospectivo me permite entender e informar cada uno de los temas. La permanencia de mis clientes de 5 años, eso ratifica la confianza que depositan año tras año los clientes trabajo para que su copropiedad se valore y durante este tiempo tenemos una tarjeta profesional totalmente limpia sin ningún tipo de antecedente ante la Junta Central

**DIAN**  
COLOMBIA MÁS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá

División de Servicio al Ciudadano

Registro de Libros de Contabilidad

1.32.260

Evaluamos constantemente la información no solo financiera sino administrativa con lo cual nos permite estar permanentemente en seguimiento con ustedes. Cruz Auditores es una marca registrada ante la Superintendencia de Industria y Comercio, lo cual ratifica nuestro compromiso y la lealtad y el compromiso de la responsabilidad frente a ustedes que son nuestros representados. De parte mía, William Cruz Sánchez espero recibir con la bendición de Dios y con el voto de ustedes, la confianza para poder trabajar y continuar mejorando en los procesos que ustedes como

Centro Comercial tienen en este año 2026 y para nosotros no solo son un cliente, son nuestro cliente personal y nuestro compromiso es llevar en una escala de mejoramiento continuo cada una de las reuniones que hemos venido aportando y en las reuniones de Consejo en la cual participamos activamente. Muchas gracias, señor Presidente.

Los honorarios están ajustados al presupuesto que se aprueba el día de hoy y obviamente no competimos con precio, nuestro valor agregado está en la calidad de nuestro servicio. Son 3 millones trescientos más IVA. 3.300.000 más IVA. 3.300.000 más IVA. Listo, doctor.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Si alguien en la asamblea tiene algún comentario sobre la presentación que han hecho las dos propuestas, por favor levantar la mano.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Gracias, Martha. Local uno ochenta y uno, uno ochenta y siete y ciento uno. Quisiera saber cuál fue el incremento con respecto al año veinte veinticinco en este rubro de revisor fiscal, por favor.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Los invito a que todos tomen sus controles y votemos para verificar el quórum, por favor. ¿Estamos listos? Señores de la mesa.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Con quórum del setenta y ocho cincuenta y uno vamos a proceder a hacer la pregunta para votar. Bueno, entonces, ante la pregunta elección del revisor fiscal hay dos alternativas, la alternativa A, Kreston, Colombia y la alternativa B, Cruz, auditores y consultores. Por favor, procedan a votar.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

El valor de la revisoría fiscal del señor Cruz el año pasado tenía con nosotros era de dos millones novecientos mil pesos más IVA. La propuesta de este año es de tres millones trescientos más IVA. En el presupuesto tenemos un incremento, tenemos una reducción de ese valor en el, perdón, está en el nueve por ciento, ocho coma noventa y nueve. La variación para este año.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Martha Cuéllar, local uno ochenta y uno ochenta y cinco y ciento uno. yo considero que en una situación financiera tan delicada como la que estamos, pues hay que entrar a negociar. Máximo, pues, para mí sería el IPC. Máximo el incremento para nuestro nuevo revisor fiscal sería preguntarles a los dos proponentes a ver si alguno acepta. Gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

La señora Martha tiene la palabra.

**[Martha Lucia Aguilera Local 1-29]**

Uniéndome a la iniciativa de la señora Martha Cuéllar, si usted considera bien, yo puedo hablar con las dos empresas para negociar.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Vamos a hacer ingresar nuevamente cada una de las empresas y les vamos a preguntar si llegarían al valor de tres millones cincuenta mil pesos más IVA.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Una precisión para todos los asambleístas, el 5.1% de esos dos novecientos nos da tres millones diez mil nueve veinticinco, no tres millones cincuenta, solamente para dejarlo con precisión.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Agotando entonces el comentario de todos los asambleístas vamos a proceder a votar por la por la compañía de revisoría fiscal en este caso son empresas ambas y la idea es entonces para elección de revisor fiscal, tenemos opción A, Kreston, Colombia opción B, Cruz Auditores y Consultores la opción A la antepone el número uno y la opción B la antepone el número dos en este caso las dos compañías tienen igual de condiciones financieras entonces los invito a votar por favor.

Hay un quórum del 78,51%. Por la propuesta A, 14,79%, por la propuesta B, el 68.87%, entonces es elegido por mayoría en la asamblea la firma Cruz Auditores y Consultores.

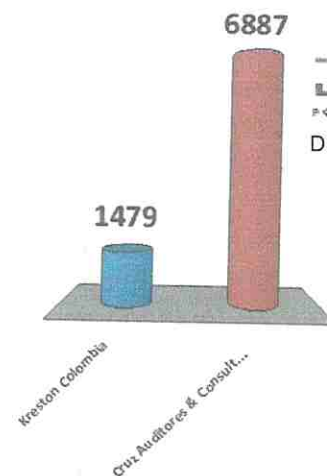
QUORUM PREGUNTA 8

A. Presente



8. Elección de revisor fiscal

- A. Kreston Colombia
- B. Cruz Auditores & Consultores



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

**PUNTO NUEVE. CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS VIGENCIA 2026**

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Voy a pedirle a la señora Ana y a la señora Martha que se queden calladas hasta que terminemos la presentación señora Ana respeto en esta asamblea, señora Martha respeto, no es individual, este es una presentación colectiva, somos una asamblea de propietarios y no hace falta que cada una esté hablando por separado, entonces por favor les pido respetemos la palabra del gerente hasta que termine su presentación del presupuesto

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

El proyecto de presupuesto fue enviado a ustedes obviamente con la convocatoria y básicamente lo que queremos desde la administración mostrarles un poco es que es lo que nosotros pretendemos entendiendo y pues como lo han venido manifestando a lo largo de toda la reunión, la necesidad que tenemos nosotros de poder llevar a cabo una operación sin contratiempos donde existen una serie de desgastes naturales y que se han hecho sobre todo en el tema de operaciones y en el tema de mantenimientos que son lógicos y que obviamente a juicio de nosotros pues es importante hacerlo.

Para el tema de la composición de ingresos esto nos muestra que la cuota de administración es del 41% y los ingresos del parqueadero son del 42% el resto pues son la explotación de zonas comunes por un 7%, unas áreas comunes de uso exclusivo que son del 0,22 otros ingresos que es el 1% y unos descuentos por pronto pago que son de menos 5% que son esos descuentos a la gente que nos paga la administración los primeros 10 días de cada periodo, de cada mes y una cuota de mercadeo del 4% como ustedes se dan cuenta realmente la composición de nuestros ingresos dependemos en un 83% de los ingresos por cuotas de administración e ingresos por el parqueadero. La señora Flor hablaba ahora de un tema de como íbamos a manejar la economía para este año y pues es importante decirle a ella pues que obviamente nosotros para eso tenemos unos planes que básicamente van de la mano con la presentación de ese presupuesto como lo es el incremento por el recaudo en zonas comunes, que nos permita a nosotros explotar de manera mucho más activa las zonas comunes.

Por el otro lado, el ingreso del parqueadero también será importante para nosotros en la medida en la que se nos permita tener unas tarifas que sean competitivas con el resto de los centros comerciales de la zona, pero que seamos siendo un centro comercial que permite que la gente permanezca durante un buen espacio de tiempo. En cuanto a los gastos, ustedes pueden ver, estamos hablando de un 60% que son los gastos operativos que no son otra cosa diferente que los contratos de servicios que tenemos con la empresa de seguridad y la empresa de servicios generales. El tema el gasto de personal que no es menor, pero teniendo en cuenta que somos sólo 11 personas y estamos acogiéndonos a la ley.

¿Cómo se hizo esa formulación de este presupuesto? pues obviamente se cogió gasto a gasto con cada uno de los proveedores que tenemos en este

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**


SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

momento y a cada uno le aplicamos en algunos el IPC y en otros el salario mínimo. ¿Qué estamos planteando nosotros? una cuota de administración con un incremento del 12,56% , una cuota de mercadeo del 11,50 hay unos descuentos por pronto pago de la administración que están por el orden del 32,65% y lo mismo en mercadeo un incremento del 25% en la concesión de zonas comunes pasando a 260 millones de pesos en lo que iría corriendo el año 2026, una compensación por concepto de uso exclusivo por 7 millones de pesos, proyectando unos ingresos de parqueadero con 1.648 millones de pesos otros ingresos vamos a tener pues una reducción considerable del 47% y pues ya de ahí vienen los intereses de mora, los rendimientos financieros del fondo imprevistos que tenemos en este momento que básicamente pues como lo hemos venido mencionando, está compuesto en este momento por un CDT que tenemos en el banco BBVA que lo tenemos en este momento vigente que es por 300 millones de pesos que está activo y está vigente hasta junio de este año más los intereses que obviamente se generan allí y todos los meses nosotros cancelamos o llevamos a una cuenta especial también en el BBVA que nos está generando intereses a través de un fondo de inversión.

Con al tema de mercadeo, tenemos entonces proyectado un presupuesto de \$168.770.315 que básicamente corresponde, a varias cosas, la elaboración de publicidad en redes la pauta publicitaria con medios de comunicación locales, el tema del alquiler del software de CRM, la licencia del software de CRM y las diferentes inversiones que haremos mes a mes en el tema de publicidad siendo obviamente los meses de mayo, junio y julio los que van a tener un incremento más alto debido pues obviamente a lo que les comentaba al inicio de mi presentación con el tema del mundial de fútbol y básicamente estamos proyectando estos 168 millones de pesos para poder ejecutar, tener rifas, bonos y sorteos también a lo largo del año, un tema de publicidad general con volantes, afiches, pendones y aquí hay un tema que es el rubro de la decoración de navidad que lo tenemos presupuestado por 20 millones de pesos, el año pasado lo teníamos en 30 millones y gracias obviamente a una pues a una buena negociación que hicimos con el proveedor y al apoyo que logramos por parte de la tienda Jumbo, logramos bajar los costos de la decoración de 30 millones a 20 millones de pesos.

 SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL NIT: 900.066.847 PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PERIODO 2026 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE				
INGRESOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO 2025	PROYECTO PRESUPUESTO 2026	VARIACION %
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y MERCADEO	\$ 1.579.038.416	\$ 1.539.205.494	\$ 1.768.253.015	24,06%
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	\$ 1.426.344.810	\$ 1.391.085.546	\$ 1.599.482.700	12,56%
CUOTA DE MERCADEO	\$ 152.693.606	\$ 148.119.948	\$ 168.770.315	11,11%
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	-\$ 157.903.842	-\$ 131.779.821	-\$ 176.825.302	83,38%
DESCUENTO PRONTO PAGO ADMINISTRACION	-\$ 142.634.481	-\$ 120.583.316	-\$ 159.948.270	32,65%
DESCUENTO PRONTO PAGO MERCADEO	-\$ 15.269.361	-\$ 11.196.505	-\$ 16.877.032	50,73%
AREAS COMUNES Y ESPACIOS PUBLICITARIOS	\$ 281.701.099	\$ 216.049.001	\$ 268.643.028	30,50%
CONCESION DE AREAS COMUNES	\$ 275.000.157	\$ 208.776.061	\$ 260.970.076	25,00%
COMPENSACION DE USO EXCLUSIVO	\$ 6.700.942	\$ 7.272.940	\$ 7.672.952	5,50%
PARQUEADEROS	\$ 1.463.928.591	\$ 1.340.239.160	\$ 1.648.315.311	22,99%
INGRESOS PARQUEADEROS	\$ 1.463.928.591	\$ 1.340.239.160	\$ 1.648.315.311	22,99%
OTROS INGRESOS	\$ 48.003.143	\$ 85.217.491	\$ 35.292.608	-47,71%
INTERESES DE MORA	\$ 0	\$ 8.204.056	\$ 0	0,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS (FONDO DE IMPREVISTOS RESTRINGIDO)	\$ 45.281.219	\$ 30.888.124	\$ 29.100.000	-5,79%
OTROS INGRESOS (RECICLAJE-RECOBRO ENERGIA)	\$ 2.721.924	\$ 10.661.998	\$ 6.192.608	-41,92%
EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 0	\$ 35.463.313	\$ 0	0,00%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 3.214.767.408</b>	<b>\$ 3.048.931.325</b>	<b>\$ 3.543.678.661</b>	<b>17,66%</b>

DIAN  
 DIRECCIÓN SECCIONAL IMPUESTOS BOGOTÁ  
 DIVISIÓN DE SERVICIO AL CIUDADANO  
 REGISTRO DE LIBROS DE CONTABILIDAD  
 1.32.260

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

GASTOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO 2025	PROYECTO PRESUPUESTO 2026	VARIACION %
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>\$ 535.195.019</b>	<b>\$ 564.740.421</b>	<b>\$ 593.645.763</b>	<b>5,12%</b>
GASTOS DE PERSONAL - DOTACION, BIENESTAR Y CAPACITACIÓN.	\$ 535.195.019	\$ 564.740.421	\$ 593.645.763	5,12%
<b>HONORARIOS</b>	<b>\$ 107.745.213</b>	<b>\$ 112.093.570</b>	<b>\$ 105.019.830</b>	<b>-19,04%</b>
REVISORIA FISCAL	\$ 41.394.390	\$ 33.149.506	\$ 36.131.100	8,99%
ASESORIA CONTABLE	\$ 41.394.390	\$ 43.252.120	\$ 42.977.718	-0,63%
ASESORIA JURIDICA	\$ 24.956.433	\$ 35.691.944	\$ 25.911.012	-27,40%
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>\$ 232.855.094</b>	<b>\$ 248.425.016</b>	<b>\$ 274.983.424</b>	<b>79,43%</b>
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$ 99.646.607	\$ 98.489.304	\$ 109.330.884	11,01%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 75.125.319	\$ 113.914.928	\$ 125.002.137	9,73%
COMUNICACIONES (INTERNET - TELEFONÍA IP - CELULARES, TELEVISION)	\$ 19.007.811	\$ 7.780.621	\$ 11.658.900	49,85%
SERVICIO DE AMBULANCIA	\$ 16.735.990	\$ 15.235.030	\$ 12.507.919	-17,90%
CANAL DEDICADO DE INTERNET	\$ 22.339.367	\$ 13.005.133	\$ 16.483.584	26,75%
<b>SEGUROS GENERALES</b>	<b>\$ 55.202.503</b>	<b>\$ 59.209.757</b>	<b>\$ 47.970.372</b>	<b>-18,98%</b>
POLIZAS	\$ 55.202.503	\$ 59.209.757	\$ 47.970.372	-18,98%
<b>OPERACIONES</b>	<b>\$ 1.838.247.619</b>	<b>\$ 1.869.975.112</b>	<b>\$ 2.144.769.832</b>	<b>160,64%</b>
PARQUEADERO	\$ 166.386.830	\$ 168.889.818	\$ 180.456.397	6,85%
SERVICIOS GENERALES	\$ 1.525.854.867	\$ 1.548.474.691	\$ 1.768.821.082	14,23%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 102.019.600	\$ 140.267.887	\$ 168.399.135	20,06%
SGSST OPERACIONES	\$ 43.986.322	\$ 12.342.716	\$ 27.093.218	119,51%
<b>MERCADEO</b>	<b>\$ 150.282.720</b>	<b>\$ 144.517.794</b>	<b>\$ 168.770.315</b>	<b>16,78%</b>
MERCADEO, PUBLICIDAD, EVENTOS	\$ 150.282.720	\$ 144.517.794	\$ 168.770.315	16,78%

GASTOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO 2025	PROYECTO PRESUPUESTO 2026	VARIACION %
<b>OTROS GASTOS DE LA OPERACIÓN</b>	<b>\$ 154.081.147</b>	<b>\$ 175.938.638,00</b>	<b>\$ 163.803.505</b>	<b>16,13%</b>
LICENCIAS	\$ 7.269.672	\$ 4.046.350	\$ 5.336.812	31,89%
IMPUESTOS	\$ 87.505.952	\$ 86.252.321	\$ 95.631.323	10,87%
DIVERSOS	\$ 11.399.059	\$ 41.572.323	\$ 33.800.221	-18,70%
AFILIACIONES	\$ 8.856.468	\$ 11.016.000	\$ 11.642.376	5,69%
GASTOS ASAMBLEA	\$ 21.086.421	\$ 17.226.506	\$ 14.000.000	-18,73%
GASTOS CONSEJO	\$ 4.797.145	\$ 3.228.138	\$ 3.392.773	5,10%
GASTOS LEGALES	\$ 3.566.430	\$ 2.997.000		
GESTION DOCUMENTAL	\$ 9.600.000	\$ 9.600.000		
<b>FINANCIEROS</b>	<b>\$ 8.895.122</b>	<b>\$ 14.920.359</b>	<b>\$ 9.629.693</b>	<b>-35,46%</b>
GASTOS BANCARIOS	\$ 8.895.122	\$ 14.920.359	\$ 9.629.693	-35,46%
IMPUESTO DE RENTA	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0,00%
OTROS EGRESOS	\$ 32.876.527	\$ 30.010.833	\$ 35.085.927	16,91%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 32.876.527	\$ 30.010.833	\$ 35.085.927	16,91%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>\$ 3.115.980.964</b>	<b>\$ 3.219.831.500</b>	<b>\$ 3.543.678.661</b>	<b>10,45%</b>
EXCEDENTE Y/O DÉFICIT			\$ 0	

  
 Gerente y Representante Legal  
 Sabana Norte Centro Comercial PH

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Perfecto Andrés, muchas gracias tiene la palabra la señora Ana Vacca, que la había pedido primero luego la tiene la señora Edith, luego el señor Orlando

**[Ana Vacca- Local 1-71 y 1-52]**

Hay varias cosas que yo quisiera que tuviéramos en cuenta y es que, dada la coyuntura económica del centro comercial y que nuestra cuota de administración ha subido un 12.5% yo si le quiero pedir el favor al Gerente General que en verdad piense en quienes tenemos locales acá no se puede pensar solo en un solo cliente y en los demás no, y se lo digo porque cada quien en este momento está haciendo su publicidad, porque realmente lo que se ve es que es un gasto de 168 millones de pesos que perfectamente pueden ir directamente a soportar si es que se va a aprobar el tema del cambio del sistema de parqueaderos ojalá con una obra y unas que me parece que está demasiado costoso, para no incluir una obra civil de mejoramiento de ingreso en la portería, número uno, número dos, pedirle el favor de que Acecolombia

no es un referente para nosotros y no tiene sentido gastos de ir a Cartagena no sé cuántos días a costa de las administraciones. Hay otro tema que me parece que me respondiera si ya se hizo el pago por parte de Cencosud de las zonas comunes, que desde hace años se vienen cobrando, eso porque obviamente ahí estaría gran parte de la solución de todos los inconvenientes del centro comercial y ya para terminar yo pensaría que seguir botando la plata en eventos que no impactan en absolutamente nada, he venido a las ferias y veo una absoluta desocupación.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias señora Ana, ahora la señora Edith por favor

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Bueno, Edith Ramírez local 102 dices que tenemos un incremento del 12.5 pero en mi ejercicio presupuestal me da un 10.7% o sea, no tengo en cuenta lo ejecutado tengo en cuenta lo presupuestado año 2025 y para el año 2026 primero que todo eso y segundo por algo estaba solicitando en el orden del día el cambio del tema de proposiciones y varios quiero saber después de la petición que hizo la anterior no la anterior la anterior a la anterior Gerente, la señora Carmen Lili, local 122 de las zonas comunes de uso exclusivo ella hizo la gestión ante la empresa Cencosud y estaba en cabeza del señor Andrés Mayorga emitir una cuenta de cobro y llevarla a la asamblea quiero saber cómo va la gestión sé que es el punto 15.2 pero en pro de buscar recursos para que nos deben para el presupuesto que necesitamos en este centro comercial pues si es posible que nos adelante la información gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, aquí vamos a parar y vamos a contestar las dos preguntas de la señora Edith y de la señora Ana Vacca.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Con respecto al tema de la cuota de mercadeo que es lo que la señora Ana sugiere realmente si ustedes se ponen a mirar en el histórico del centro comercial es la cuota de mercadeo más baja que se ha manejado porque si bien lo recuerdan ustedes en años anteriores la cuota de mercadeo llegó hasta tener hasta 500 millones de pesos para ejecución y hubo después de pandemia una solicitud de expresa de la asamblea donde se bajó a su mínima cuantía. La señora Ana afirma que tener eventos aquí en el centro comercial no traen nada bueno, Yo estoy completamente desacuerdo con este punto debido a que pues básicamente uno de los de lo que mueve el motor de los centros comerciales son las actividades y si nosotros no tenemos actividades entonces la gente ¿cómo se va a enterar que existe el centro comercial? Necesitamos contar con eventos especiales para que la gente venga, poder hacer actividades, poder traer ferias, poder traer aquí visitantes recordemos nuestro centro comercial tiene una característica y es que es de adultos mayores y estos adultos mayores es una población que no es la máxima y no es la que más predomina en la zona hay una población flotante interesante de adultos que no son adultos mayores que necesitamos traer al centro comercial ¿y cómo lo logramos?

**DIAN**  
COLOMBIA MÁS HONESTA

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



A través de publicidad que es lo que hace que otra gente nos vea con otros ojos como sí pasó el año pasado que pudimos hacer el centro comercial más visible, entonces bajar la cuota de mercadeo me parece que no es aconsejable pero pues finalmente la asamblea la que decide pero pues desde el punto de vista de las administraciones nosotros necesitamos hacer mercadeo, viene un año complejo y de muchas oportunidades. Tenemos una cantidad de expectativas frente a lo que se viene en eventos: el tema de mitad de año el mundial de fútbol y no hace falta tanto eso sino señora Ana, si le pido el favor que también hable con las personas que están acá y que vienen de pronto en representación de sus locales de locatarios, que le cuenten un poco como la experiencia desde detrás de una vitrina.

Aquí hubo un festival gastronómico que impactó de manera positiva pero ese festival gastronómico no se hubiera podido hacer sin publicidad. Hemos venido trayendo ferias y otras cosas, pues si no las hubiéramos contado pues básicamente nadie se hubiera enterado de ellas. Alejarnos de Acecolombia pues también es un error, porque básicamente el hecho de que durante 20 años aquí no hayan promovido que el centro comercial se dejará ver frente a los demás de la zona. Afortunadamente nosotros tenemos la visión de que si queremos hacernos visibles entonces, lo importante es que el centro comercial se vea visible y obviamente también comparta con las personas que saben de centros comerciales y de ahí se nutran.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Edith Ramírez, local 102 en pro de buscar recursos para el centro comercial porque estamos desajustados en el presupuesto, entonces me gustaría saber su gestión que ya la inició la señora Carmen Lily en el año 2023 en hacer el cobro de las compensaciones económicas sobre los bienes comunes de uso exclusivo que tiene el local 1-22. El local 2-02 aquí está el señor el Babalú, que se le cobra uso común de zona cobro por zona común de uso exclusivo y el local 1-106 establecido el año 2009 en una asamblea extraordinaria entonces quiero saber cuál es su gestión en pro de buscar recursos para las necesidades que tenemos en este centro comercial respecto al cobro de las compensaciones económicas de 5.895.67 metros cuadrados que tiene el centro comercial en su local más una bodega de zona común que tiene 250 metros y una zona de oficinas por 136 metros cuadrados espérame un segundito, por favor ya completo los tres y lo otro este es el ejercicio presupuestal cuál es su propuesta para buscar esos excedentes falsos que existen y que incrementan también la pérdida de este año son 345 del año anterior y 523 de este año porque una cosa es el ejercicio presupuestal operacional el que usted propone acá y otra cosa es recuperar esa plata, nosotros con cuotas de administración no vamos a recuperar esa plata.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias Andrés, te invito a que le responda la segunda pregunta a la señora Edith la primera pregunta de la señora Edith tiene que ver con un punto específico dentro del orden del día que vamos a desarrollar y luego tiene la palabra el señor Sebastián Pabón.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Señora Edith, como lo dijo el presidente el tema de la zona común de uso exclusivo lo responderemos en el momento en que toque hacerlo en el punto del orden del día que está propuesto.

Básicamente la consecución de recursos a través de las zonas comunes explotables para negocios comerciales que es lo que hemos venido haciendo hasta el momento. Desde el año pasado estamos en ese proceso de volver nuevamente al centro comercial, un sitio al que la gente quiera venir, no solamente para comprar sino que también para que sus negocios puedan verse reflejados acá en el centro comercial y es lo que estamos haciendo en este momento con el área de mercadeo de traer islas y de montar ferias comerciales que se han venido desarrollando como feria del automóvil, feria de motocicletas, feria de artesanías hemos estamos en este momento implementando una feria de educación que tenemos proyectada para el mes de abril.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, vamos tiene la palabra del señor Sebastián Pabón.

**[Sebastián Pabón - Local 1-22]**

Perfecto, muchas gracias. A todos nos duele un incremento de la administración, y el deseo de cada uno que está acá, ojalá fuera que el incremento sea cero o negativo pero la realidad la acabamos de ver y más del 40% de los gastos están sujetos a un salario mínimo, y el equipo del centro comercial es consciente que desde el consejo hemos sido pujantes en el sentido de que obviamente hay que hacer un esfuerzo hay que buscar optimizaciones y llegar a ese punto equilibrio medio que estamos viendo hoy que es del incremento del 12,56% que incluso Andrés hay que verlo en doble clic, porque el incremento real de la administración es cercano al 10% porque recordemos que ese ejecutado 2025 tiene tres meses donde no se hizo incremento de administración es lo que está justificando gran parte del déficit que nosotros tenemos en el año 2025 y estamos sugiriendo no cometer ese mismo error en el 2026 para no empezar un enero que ya lo ejecutamos pero que no tenga ese déficit entonces primero quiero concientizarlos de que esto es un ejercicio juicioso en el que justamente se está buscando ese punto medio en el incremento de la administración.

Proponer que no se haga una inversión en mercadeo cuando tenemos un año como un año de mundial que cada cuatro años está comprobado que el comercio en los centros comerciales y Sabana Norte no puede ser una excepción, me parece también descabellado pedirle al gerente y al equipo del centro comercial que no esté capacitado, que no esté a la vanguardia de lo que está pasando en los centros comerciales y la verdad es que nos debería dar vergüenza el hecho de que incluso fue el mismo gerente del centro comercial que tuvo la iniciativa de poner parte de sus recursos para ese proyecto y es pedirle venga no se codee con las marcas, con los gerentes que saben que está pasando en los centros comerciales y nos puede traer ese tipo de inversiones y de ideas a nosotros fácilmente de ese tipo de convenciones salió un ahorro en el papel higiénico con proveedores y negociación de proveedores que hace con los centros comerciales y me aseguro que esos tres millones de

**DIAN**  
COLOMBIA MÁS HOMESTA

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

pesos se costearon y se devolvieron, se recuperaron con una simple idea como esa, entonces el hecho de hoy hacer ese tipo de propuestas me parece que no van a lugar, ahora perdón complemento el tema de zonas comunes estamos exigiendo porque es un 25% que son cerca de unos 52 millones de ingresos adicionales en zonas comunes, que puede sonar alto, pero ahí es donde entra el Consejo de Administración ahí es donde entra Cencosud también a participar y le dice al centro comercial, venga nosotros tenemos aliados en compañías como Marketmedios, traigámoslos y veamos como explotamos con pantallas esos ingresos de zonas comunes que hoy no los tenemos, tenemos un tótem en la avenida Pradilla que es de gran visibilidad para Chía y está anticuado necesita remodelación.

Miremos como por medio de esa explotación de zonas comunes con un aliado que es de Cencosud lo podemos empezar a generar esos nuevos ingresos estamos viendo pasillos donde hoy hay desocupación, y es justamente buscar esos aliados que tiene Cencosud para que vengan y generen esos ingresos y hoy no simplemente nosotros desde Cencosud que también estamos sufriendo porque ha sido un año duro y fue un 2025 duro echar culpables y apuntar y ver culpables, no, es estamos acá también para apoyarnos y buscar esos otros ingresos y muestra de eso algo que los he escuchado de manera recurrente el tema de las zonas comunes, recordemos que si mal no estoy hace tres años hubo una negociación en la que Cencosud hecho se dio una prerrogativa que tenía que era el beneficio de las dos horas de parqueadero a sus clientes y se llegó a un acuerdo en el que el cliente de Cencosud paga parqueadero y gran parte de eso que estamos viendo hoy es en el incremento de ingresos de parqueadero y sin miedo podemos también decir, en Cencosud estamos apostando a que vengan más clientes a nuestra tienda y ahí va a estar el incremento.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Martha Cuéllar local 1-81, y 1-85 yo tengo aquí varias cositas del presupuesto, la primera es con el tema de acueducto y alcantarillado, no sé si pues todos los asambleístas saben, que los mayores clientes nosotros pues no contamos con un sistema independiente para los locales que requieren agua en el centro comercial, es un solo sistema, es decir, al centro comercial llega un solo recibo y cada uno de los locales que hace uso de agua tiene un contador en su local, entonces es la forma de hacer ese recobro, digamos, por la utilización del agua, sin embargo, no se está haciendo el recobro por el tema de alcantarillado, que sabemos en nuestros recibos, cada uno en nuestras casas o empresas, que siempre son exactamente iguales, lo que nos cobran por metros cúbicos de agua potable, pues nos lo cobran también por metros cúbicos de alcantarillado, yo lo que quiero solicitar a la Asamblea es que este cobro se haga completo, porque de alguna manera quienes no utilizamos agua, pues estamos subsidiando los locales que en este momento tienen ese servicio de acueducto, entonces el acueducto inclusive, yo pedí el último recibo que llegó, el acueducto es un poquitico más alto el metro cúbico y pues esto también nos permitiría tener un nuevo recaudo y la importancia de que estos locales pues siempre permanezcan a pase y salvo, yo esto no es nada personal, yo no tengo nada contra nadie ni contra ningún arrendatario, pero pues pensemos en los locales de comidas, por ejemplo, que permanentemente están haciendo uso de agua, de las peluquerías,

laboratorios, mucho mix comercial que pues tenemos nosotros acá, pero sí considero que pues el agua que entra, sale y así mismo se debe hacer ese cobro a los locales que tienen este uso.

Por otra parte, aquí estoy viendo que en asesoría jurídica tenemos una disminución del 27.4 por ciento, pero hay que tener en cuenta que nueve millones de pesos, fueron precisamente para todo el tema de las empanadas. Quisiera saber los daños imprevistos, también tienen un alza del 20.06 por ciento, entonces si tuvimos imprevistos en este 2025, creo que no, justamente se nos van a volver a presentar en el 2026, entonces tener en cuenta eso también.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, doña Martha. Vamos a responderle de una vez a doña Martha, por favor, Andrés, gracias.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Empecemos por el tema del acueducto, señora Martha, usted tiene el último recibo, pero nosotros sí estamos cobrando acueducto y alcantarillado, nosotros por el consumo básico, la tarifa por el consumo básico del alcantarillado es de 4.622.71 pesos y por el alcantarillado es 5.690.38, nosotros este valor se lo estamos aplicando a los locales que tienen el servicio de agua, a través del contador cada dos meses. Entonces para responderle, nosotros sí estamos haciendo ese cobro, o sea, eso por ese lado.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Bueno, vamos a darle la palabra a la señora Vacca para que haga su réplica y posteriormente al señor Orlando.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y 1-52]**

Quisiera responderle al señor gerente del Centro Comercial, en lo siguiente. Para nadie es un secreto que el mundo cambió después de la pandemia, los modelos de marketing han cambiado, que hoy en día las redes sociales son lo que impera, con todo lo que trae el concepto de la IA y demás.

No es ningún concepto descabellado, don Sebastián, lo que pasa es que cuando uno es funcionario, piensa desde funcionario, pero cuando uno es propietario, piensa desde propietario, y son dos orillas totalmente diferentes, ¿correcto? Cuando se habla de que, si usted tiene un presupuesto de 168 millones para invertir en un tema de mercadeo, dígame que me va a producir los 168 millones. Yo le voy a decir, visite los baños están destrozados de toda la gente que entra, y en las ferias es peor, porque he estado en las ferias por eso lo puedo decir el gasto es atroz..

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, señora Ana. Ahora el señor Orlando, por favor.

**[Orlando Aguilar - Local 1-39]**

Orlando Aguilar, Local 139. Yo vote, no aprobar los estados financieros, señor Gerente General, porque en la torta de gastos, de participación de gastos, decía otros gastos. ¿Cuáles eran esos otros gastos? No supe.

Y ahora en el presupuesto coloca otros gastos, cinco millones no sé qué, otros gastos operacionales, otra cuantía grande. ¿Cómo aprueba uno cosas que no están especificadas? Lo del recaudo por mercadeo, pues se debería evaluar también, reducirlo un poquito.

Y yo no sé si es posible, del fondo de imprevistos, tomar algo para todos esos activos que se van a comprar para el nuevo sistema de parqueadero. Y si bajamos lo del mercadeo, ahí también habría otra plática. También veo que, por ejemplo, en los servicios públicos, colocó usted una proyección del IPC más dos puntos. Ahí creo que quedó corto, porque es que Chía es una sola comitada en el agua y hay como tres o cuatro incrementos al año en el agua. Igual pasa con la seguridad por la superintendencia incrementa cuatro veces al año las tarifas. Yo no sé si usted tuvo en cuenta eso.

En el presupuesto, usted colocó una cifra por ingreso de parqueadero pero no se explicó, qué incrementó le puso a ese presupuesto. Y, yo no sé si usted cuando habla de publicidad exterior, es un impuesto diferente al que se paga en el ICA, de avisos y tableros, o es mímó.?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Listo le vamos a responder de una vez al señor Orlando. Ya le doy la palabra, señor. Tengo a la señora Flor y luego usted. Bueno.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Sí, Flor Losada, Local 1-48. Bueno, yo estaba oyendo, escuchando todo esto y tratando de pedir la palabra porque dice Andrés, hemos tratado de buscar, traer más cosas. Yo me pregunto cuánto perdimos nosotros en esa serviteca, que todos los que estamos aquí conocíamos que eso era un ingreso fijo para el centro comercial.

¿Se ha reemplazado esa serviteca por algo? Por ejemplo, ¿usted ha podido colocar ahí unas electrolíneas para reemplazar ese ingreso de la serviteca que teníamos ahí? Porque nosotros estamos mirando y el presupuesto está ajustado exactamente igual y el mayor ingreso que vamos a tener, además de las cuotas, va a ser el ingreso de parqueadero.

Son más o menos 26 millones más de ingreso de parqueadero frente al año anterior. Si nosotros lo dividimos, diariamente serían ochocientos y pico mil de pesos que piensan entrar. ¿En qué sustentan ustedes aumentar ese ingreso de parqueadero para que otra vez los locales se vean perjudicados?

Ahora díganos, muéstrenos, en una tabla se hicieron estas ferias y recibimos estos ingresos por esas ferias que se hicieron, pero yo no los veo. Ya para cerrar, yo hice una pregunta muy concreta. ¿Qué plan estratégico hay para tratar, para este año, de superar ese patrimonio tan bajo de 32% que tenemos nosotros?

Porque vuelvo e insisto, estamos descapitalizados.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[José Velandia - Local 1-78]**

José Velandia, 1-78. De mi parte, yo, es un dar muchas gracias al Consejo de Administración actual y a todas las personas del equipo de administración, al señor que está presidiendo la Asamblea. Yo los invito a que todos miremos todo lo positivo que ellos han hecho, que nos han mostrado, han sabido defenderse dando respuestas muy acertadas e invito a muchas personas que hacen comentarios llenos de odio, como cuestionando de una manera malintencionada las cosas. Si es bueno preguntar, mostrar argumentos, ser resumidos, pero lo que ha pasado es que se ha detenido un poco el flujo de la Asamblea.

Entonces, yo los invito de verdad a que reflexionen y vean lo bueno. Si hay rencillas del pasado, si hay odios del pasado, déjenlos atrás, miremos hacia el futuro. Las capacitaciones se necesitan, el contacto en el medio se necesita.

Si no se capacitan las personas que están dirigiendo esto, ¿cómo vamos a progresar? Si no se actualiza en tecnología, vamos a esperar a que un consejo de administración, una administración venga a decirnos, están fallando los parqueaderos, las talanqueras miremos haber que hacemos. No. El tiempo avanza. Entonces, yo los invito de verdad a que valoremos lo bueno, dejemos las rencillas, los odios, y avancemos.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, señor José, bueno. Vamos a responderle a la señora Ana y a la señora Edith, con eso terminamos hasta este punto y vamos a someter a votación el presupuesto.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Vamos a responder a las inquietudes generadas sobre el particular. Vamos a empezar a contarles un poco, cuando habla la señora Flor del tema de la serviteca, que es exactamente lo mismo que pasó con las empanadas. Resulta que la serviteca sale de acá del centro comercial es porque estaba ilegal, porque nosotros no tenemos autorización por parte de la municipalidad para poner un en esa zona que no es de uso comercial, sino es de uso agropecuario, según el POT de Chía.

Nosotros no podemos tener ahí una estructura fija, construida como existía en ese momento la serviteca. Nosotros hicimos los acercamientos con el dueño de la serviteca hasta que el señor finalmente dijo, yo le voy a entregar porque no podemos tener ahí una estructura fija, porque no nos lo permite el POT, al igual que pasó con las empanadas, y eso ustedes lo saben muy bien, nos había tocado solicitar ampliación de los coeficientes, modificación de los coeficientes para contemplar a la serviteca como un local comercial adicional y eso hubiera implicado obviamente el cambio de coeficientes de todo el centro comercial. Entonces, por esa razón es que la serviteca no está, señora Flor, para claridad del punto.

Entonces, el tema de la electrolinera se está trabajando, lo que pasa es que ustedes saben que esos son negocios que no se hacen de la noche a la mañana, porque el primer inconveniente que tenemos es que esa zona y en general la zona del centro comercial es de bajo consumo eléctrico y para la



electrolinera se necesita que nosotros cumplamos con un número mínimo de kvas para poder gestionar el tema de tener ahí el tema de carga de vehículos eléctricos. ¿Cuál es el siguiente paso?

Que es el paso en el que estamos, es traer a ENEL a que nos diga cuánto nos costaría subir la capacidad en kvas para que ahí sí podamos, estas empresas, que ya son unas tres empresas que están interesadas en entrar, podamos decirles si tenemos la capacidad instalada para que esas electrolineras sean realidad aquí en Sabana Norte.

Sí, fue eso, pero estoy respondiéndole a la señora Flor su inquietud sobre qué pasó con esto. No es que nosotros no queramos que las cosas acá se puedan hacer. Aquí nos llegó una carta de intención de ARA que quiere entrar al centro comercial.

Pero, ¿qué pasa? Y ustedes lo saben, lo dije en la asamblea pasada, pero al parecer se hacen oídos sordos con muchas de las cosas que se dicen acá. Y es, nosotros tenemos una demanda, la zona geográfica de este sector tiene una demanda, por una magistrada que puso una demanda ante el municipio y le dijo, mientras ustedes no construyan una planta de tratamiento para la laguna de oxidación que tenemos aquí a 200 metros, las licencias de construcción quedan congeladas y esa demanda nos incluye a nosotros a esta zona.

¿Qué pasa? Esa planta de tratamiento, según la alcaldía, porque según la alcaldía está a 200 mil millones de pesos y el alcalde, según lo dice el alcalde, tiene 70 mil millones de pesos. Las construcciones que se están desarrollando en este momento, aquí al lado de este edificio, son construcciones que ya tenían licencia de funcionamiento.

Y lo digo de primera mano, ¿por qué? Porque la magistrada es clienta del centro comercial. Con la magistrada, que ya se pensionó, tuve la oportunidad de hablar hace dos semanas y le conté, le dije, pero venga, ¿yo qué puedo hacer para poder levantar eso?. Y dijo, que la obligación no es suya, la obligación es de la municipalidad que tiene que construir la planta de tratamiento. Mientras no tengamos eso funcionando, mientras el municipio no se comprometa con eso, nosotros no podemos hacer aquí nada porque ya me lo dijeron en la alcaldía. Usted me puede traer aquí el mejor proyecto de desarrollo que pueda imaginarse y yo le voy a tener que decir que no le puedo dar licencia porque yo tengo una sentencia ya y una demanda en donde quedan suspendidas las licencias.

Eso lo conté yo la semana pasada. Y vuelvo y lo repito para que quede en acta nuevamente y que obviamente quede claridad. Aquí no se trata de que no podamos hacer las cosas. ¿Qué sí me dijo la magistrada? En la medida en que usted pueda hacer una estructura liviana en la zona de parqueaderos, podría revisar la posibilidad de que de pronto le den la licencia. Entonces, ¿en qué estamos trabajando?

La electrolinera, hay un tema de un parque muy grande con un tema de inflables que se está revisando en este momento, hay otro tema de un tema

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

para mascotas, o sea, hay una cantidad de cosas. Cuando vino ARA, pues obviamente ARA me dice a mí yo quiero entrar. Entonces yo le dije, mándame una carta de intención.

Efectivamente, y eso lo socializamos en el consejo. Aquí llegó ARA, pero entonces no tengo cómo ofrecerles espacio ahora porque no me lo van a dejar hacer. No me lo van a permitir.

Entonces, también pongámonos un poco en el contexto de qué es lo que pasa alrededor del centro comercial para que cuando digamos, es que no se está haciendo, no, no es que no se esté haciendo. Es que desafortunadamente nosotros tenemos unos pecados ahí al lado, que no depende de nosotros solucionarlo. Sino que obviamente sí nos impactan de manera directa.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Yo creo que ya suficiente ilustración. Vamos a someter a votación el punto número nueve. El servicio de vigilancia, eso no cambia. El servicio de aseo, tampoco cambia. Para este año hemos contemplado disminuir un servicio de seguridad para poder ajustar un poquito lo que teníamos que ajustar.

Miren, todas las dudas que ustedes tengan con relación a las cifras están ahí. Lo que pasa es que para la presentación de una asamblea hay que tratar de ir las integrando. Pero están cada una disueltas por el señor contador, por el señor gerente.

Entonces, aquí no podemos dejar el tufillo, discúlpeme la palabra, de que los estados financieros están mal presentados. Ya los votamos, perfecto. El presupuesto se hizo de forma ordenada. Y quisiera que alguno de ustedes, que son inversionistas en otros centros comerciales, me diga qué les han presentado últimamente. Porque todo es a raíz de una sola indexación. Nosotros no, hemos sido juiciosos.

**[Héctor Pinzón - Local 1-04]**

Héctor Pinzón, propietario 104. Solamente para claridad del presupuesto, vimos un aumento en los parqueaderos y en los ingresos de parqueaderos, pero no sabemos cuál es la estructura del tema de parqueaderos, y me parece una claridad importante.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Tiene la palabra el señor Sebastián Pabón.

**[Sebastián Pabón - Local 1-22]**

Antes de aprobar el presupuesto, deberíamos ratificar la decisión del leasite para el parqueadero que hace parte del presupuesto 2026.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

El valor del parqueadero, Andrés, por favor.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Bueno, con respecto a la pregunta que me estaba haciendo el asambleísta, la propuesta dentro del presupuesto para el incremento de las tarifas del



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

parqueadero, después de haber estudiado, como les digo yo, el tema de los centros comerciales que están alrededor de nosotros, es el siguiente. Tendríamos de lunes a sábado unas tarifas plenas, es decir, sin compras, o sea, que no nos muestren factura de compras, de \$7.300 por espacio de tres horas, y de \$6.000 también por espacio de tres horas, siempre y cuando nos presenten una factura por compras iguales o superiores a \$30.000 de cualquiera de los establecimientos comerciales del centro comercial.

Lo otro es, aquí hay un cambio, y es los domingos y festivos tendríamos una tarifa más baja que contemplaría, básicamente, \$3.000 tres horas. ¿Para qué? Obviamente, con la idea de incentivar a la gente a que venga el fin de semana, ya que los domingos y festivos son los días de más bajo tráfico en el centro comercial, y pues digamos que para nosotros es importante que la gente entienda que el centro comercial está abierto de domingo a domingo, incluidos los festivos. Entonces, por eso, digamos que estamos proponiendo una tarifa diferencial los domingos y los festivos. Para las motos, el valor lunes a domingo y festivos de \$5.300 por tres horas, y \$4.300 por tres horas con facturas presentadas, con un valor de hora adicional de \$2.000 pesos, las bicicletas \$2.000 pesos tres horas y hora adicional a \$2.000. Esa es básicamente la propuesta del parqueadero.

Esto está con base en una información que sacamos en días pasados del costo de los parqueaderos de la zona, en donde si ustedes se dan cuenta, de lunes a jueves Fontanar cobra por dos horas de parqueadero \$7.400 pesos, los viernes, sábados, domingos y festivos \$7.700 por dos horas, y la hora fracción cuesta \$2.600. Centro Chía, por su parte, de lunes a jueves está en \$7.000 dos horas, viernes, sábados, domingos y festivos \$7.300 dos horas, hora o fracción adicional \$2.500. Plaza Mayor tiene de lunes a viernes \$4.500 por tres horas con una hora adicional de \$2.200, sábados \$4.700 tres horas con una hora adicional de \$2.300, y domingos \$2.300 pesos tres horas con una hora adicional de \$1.100. San Roque tiene un parqueadero de 600 cupos y de lunes a domingo y festivo cobra \$4.000 por una hora, dos horas \$6.000 \$9.000 tres horas y \$10.000 cuatro horas; \$12.000 más de cinco horas y la hora fracción allí es de \$4.189. Bazar, de lunes a domingo cobra \$4.400 hora o fracción y \$10.000 hasta doce horas. El outlet de Arauco-Sopó de lunes a viernes es gratis sábados, domingos y festivos \$4.500 con una tarifa única, La Casona en Zipaquirá, lunes domingos y festivos a \$70 pesos el minuto, lo que nos da más o menos \$4.200 hora. Y la tarifa única a partir de cuatro horas de \$25.000 pesos. Como se dan cuenta con este cuadro nosotros estamos siendo competitivos con la zona y definitivamente nuestro valor es inferior si lo comparamos con el de los demás, por cuanto nosotros estamos dando más permanencia en el parqueadero. Aquí si la gente nos presenta factura, pues van a tener un descuento adicional.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Yo quisiera como primera medida saber cuántos vehículos se quedan más de dos horas en el centro comercial. Y como segunda medida, realmente nos va a pasar lo mismo que el año pasado, un descalabro total. Estamos presupuestando sobre un supuesto que muy seguramente no va a suceder. Entonces yo creo que ese tema de ingresos, sí tenemos que verlos por otros rubros.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

Tenemos que mirar a ver cómo logramos traer más cosas a nuestras áreas comunes que nos representen ingresos importantes. Pero por mi parte yo no apruebo esa tarifa de parqueadero porque vamos a tener exactamente lo mismo que el año pasado, la queja de todos los comerciantes con toda razón.

**[Mary Rodríguez - Local 1-03]**

Buenas tardes, mi nombre es Mari Rodríguez, soy de la plazoleta de comidas local 1-03 y sé que la mayoría de los propietarios de los locales de la plazoleta de comida seguramente están los dueños, pero yo como locataria y que el primero de marzo cumplí quince años, he vivido las afugias de una plazoleta en soledad. El año pasado fue terriblemente nefasto para la plazoleta de comidas ante la ausencia de personas por el costo del parqueadero y lo que sí invito a las propuestas que tiene Andrés, que lo admiro como Gerente General, pero no podemos compararnos porque este es un centro comercial que no tiene las mismas distracciones, facilidades que tienen los otros centros comerciales solamente podríamos compararnos con centros comerciales que proporcionen la misma posibilidad que tiene Sabana Norte. Entonces para nosotros es terrible y mortal que nos incrementen el costo del parqueadero.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Frente a la inquietud de la señora Martha, entonces le quiero decir que la gente permanece por espacio entre la una y las tres horas, estamos hablando más o menos 520 personas en un día común y corriente, 319 no presentan, no validan factura y duran menos tiempo y la hora adicional solamente 42, es decir que más de 42 personas permanecen más de tres horas en el centro comercial.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

No es una cantidad exagerada de visitantes que tenemos que se quedan más de las tres horas pero no nos funcionó el año pasado yo quisiera saber qué ha pasado este año qué ha pasado en enero y en febrero ¿Hemos cumplido ya con el presupuesto que nos están presentando?

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Sí, realmente, a ver, como nosotros vimos que había tanta inconveniente con las dos horas, recordemos que la asamblea dijo dos horas en el mes de diciembre decidimos cambiarlo y ponerlo a tres horas, y ese cambio hoy en día es positivo para nosotros en cuanto al recaudo y en cuanto al ingreso sí, recordemos, vuelvo, insisto, aquí los que permanecen más de dos horas son un 62% y los que permanecen más de cuatro horas es un 5%.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Quiero complementarle algo, señora Martha, quiero decirle cómo fue que también hicimos el cálculo cuando tomamos la decisión el año pasado que era no bajarle las tres horas y la asamblea tomó la decisión de bajarlas eso fue lo que le dolió a la gente pero nuestro CRM nos había dicho o nuestra data del parqueadero nos había mostrado que la gente no se quedaba más de dos horas. Ese es un efecto que se usa en Unicentro, en los centros comerciales grandes, donde usted vaya y compre 15 minutos pero le cuestan tres horas,

**BIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



tanto, las tres horas, si hacen cuenta, si yo tengo siete mil pesos y divido las tres horas pues seguramente no estoy pagando ni dos mil y algo de pesos por hora, ahí en ese efecto, es lo que nos permite a nosotros tomar una decisión estratégica y es tener tres horas a un valor inferior al centro comercial Centro Chía, nuestro referente más grande es Centro Chía porque tiene el mismo tipo de parqueadero de ingreso, tiene un parqueadero abierto, en zona abierta y cuando empezamos a mirar Centro Chía, copió de nosotros la base, dijeron bajémosle a dos este año le bajaron a dos horas pero subieron el parqueadero.

La filosofía de no subir el parqueadero no es estratégica, sobre todo cuando vivimos de parqueaderos. Nosotros somos un referente, de lo que son las compañías acá de salud: Compensar tiene un parqueadero supremamente pequeño y generalmente esto se llena a las 6 de la mañana. Luego, la gente que viene para acá es porque viene a Mercado, porque viene a las peluquerías, pero nosotros tenemos un flujo vehicular que nos permite tener en cuenta valores normales de mercado. Yo entiendo a los locatarios pero quiero darles a toda la asamblea otra referente de lo que pasó el año pasado. Estábamos cobrando por un tag 15 mil mientras que en todos los centros comerciales más de 100 mil pesos al mes. Le dijimos a toda la gente, su tag vale 119 mil pesos el año y eso nos ha permitido pues tener tags completamente activados, que la persona que tiene derecho a dos pues los tenga, los use y nos genera flujo de ingreso, pero generalmente lo que nos está dando nosotros ingresos señores y vieron ustedes en las cifras, es el parqueadero, entonces yo sé que duele cuando uno dice suba, pero si usted no le sube al parqueadero la gente se va a acostumbrar y las tarifas nuestras deberían tener en cuenta el valor de los alrededores.

Hemos hecho el estudio juiciosamente, pero si nos comparamos con Bogotá, si nos comparamos con la gente que viene de Bogotá y si nos comparamos con la gente que viene llegando de Bogotá a vivir a Chía, son gente que está acostumbrada a pagar parqueaderos de 30 mil pesos por cuatro horas. Porque lo que nosotros buscamos es valorización, lo que nosotros logremos posicionar el centro comercial pero no lo que los locatarios digan, porque los locatarios nunca van a querer que usted cobre parqueadero para que le entre más gente esto es un mix, y lo que hemos hecho aquí en este centro comercial es siempre estar de lado de los locatarios y nunca en una asamblea nos habían dicho, cuánto vale el metro cuadrado en el centro comercial. Acá dicen que nosotros no hacemos nada desde el consejo hemos trabajado todos los frentes ustedes como inversionistas pero casi en el 80% a todos los locatarios, pero para que esto funcione hay que cobrar el parqueadero y ustedes lo vieron en cifras por eso les digo, el presupuesto está ahí está realmente presentado lo hicimos juiciosamente.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y 1-52]**

Si la mayor parte realmente de ingresos la tiene por el lado del parqueadero yo lo que sí le invitaría realmente a la administración al consejo, al revisor fiscal que de verdad, de verdad señor revisor fiscal, ya va para el tercer año es que de verdad nos amarremos el cinturón y se lo dijo con toda franqueza y no quiero ser reiterativa, pero tengo el caso de éxito aquí al frente, 5.10 subió la administración, no tuvimos que hacer un incremento excesivo en los parqueaderos se subió 500 pesos no se subió más porque entendemos que

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

nuestro flujo de ingresos son los parqueaderos y si los sigue subiendo, no van a parquear acá ¿qué hacen?. Reduzca el gasto operacional, hay cosas que no se necesitan, le voy a dar otro ejemplo empresa de servicios de aseo allá, me pone personal y me pone elementos de aseo, punto, si no no hay contrato, ¿cómo así que nosotros estamos comprando el papel higiénico aparte?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Vamos a proceder a votar la ratificación de la operación de leasing ante la asamblea señora María tiene la palabra.

**[María Montaña - Local 1-76]**

yo propongo que en la pregunta sea o la aprobación que se solicita diga, la asamblea aprueba la gestión hecha por el consejo para la adquisición de por leasing con Banco de Occidente de equipos nuevos para el parqueadero porque es una aprobación que hizo el consejo y que en este momento la asamblea está aprobando, gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

En este momento tenemos 74.76% de quórum vamos a presentar la pregunta, por favor la pregunta se refiere básicamente a la ratificación de tener el leasing para poder adquirir los equipos de parqueadero, la pregunta está formulada de la siguiente forma la asamblea ratifica la propuesta de adquisición en leasing con Banco de Occidente equipos de parqueadero por un valor de 422.556 300 pesos incluido el IVA y financiación 422.556.300 incluido el IVA y la financiación.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

votemos por favor la propuesta A dice si aprueba, la propuesta B dice no aprueba la propuesta A antecedida al 1 y la propuesta B antecedida al 2.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Les voy a explicar algo y es que el valor obtenido del leasing no son las cuotas a 36 meses, estamos aprobando una operación de leasing por el valor en que vamos a adquirir los bienes más el IVA. Ojo, nosotros no pagamos IVA por el leasing. Aquí estamos comprando unos activos por un sistema de leasing que valen 300 y pico millones más el IVA, \$422.556.300.

¿Cómo puedo traerle a usted la tabla de amortización si no hemos terminado de hacer la operación del leasing? La Asamblea tiene que aprobar un monto real, pero si yo me paso este monto, problema de la administración. Permítame, permítame y le explico algo: las tablas de amortización se hacen en el momento en que se cierran las operaciones del leasing. Nosotros hicimos un anticipo para traer equipos. Cuando yo cierre ese valor del anticipo que di para importar los equipos, una vez estén los demás y se haga la operación exacta de la transición y la instalación de los equipos, voy a tener un valor. En ese momento, el leasing me va a decir a 36 meses con la opción de compra de un peso con tasa fija.

En ese momento, aspiramos que sea IBR más unos puntos pequeños, y tendremos una tabla de amortización. Antes no. Pero si usted me dice igual,

no quiero tasa fija, sino quiero tasa variable, entonces nos la van a revisar cada tres meses.

¿Qué va a pasar? Vamos a tener un riesgo bastante alto de pagar cuotas completamente diferenciales. Entonces, por eso le digo, en este momento, ¿qué estamos aprobando, señores asambleístas? Y quiero que quede claro para todos. Es la compra de unos equipos por un sistema financiado, por un sistema de leasing, por valor de 422 millones 556 mil 300 pesos, que incluyen el valor de IVA de los equipos.

Y quiero manifestar lo siguiente, señor Orlando. En este ejercicio de conseguir fondeo y financiación para el centro comercial, las condiciones no las ponemos nosotros. A mayor riesgo, mayor tasa. Terminemos la operación. Nosotros estamos comprometiéndonos a comprar unos equipos por un valor. Pero si usted me quiere hacer aquí que le pongamos una tabla de amortización, se la hago con este valor, pero no será exacta, porque va a pasar lo mismo que Accesspark, que dijo: usted, ponga una tabla de amortización como si fuera un banco, págume esto y estos capitales intereses. ¿Cierto? ¿Y qué nos cobraron? ¿Arrendamiento? ¿Que los equipos eran de ellos y nunca nos dieron nada?

Entonces, don Orlando, quiero que me entienda que la operación del leasing se aprueba por el valor de los equipos y no por el valor de la financiación, porque no hemos terminado la operación. Incluyámoste a la pregunta, después del valor incluido IVA y financiación, con una condición de tasa fija durante el periodo del contrato.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Entonces, yo quiero que, como el señor Juan Carlos Bocanegra ha acompañado las sesiones del consejo durante el año 2025 y la toma de decisión respecto a este leasing, quiero que usted me diga si el consejo está facultado para haber hecho este tipo de acción respecto a someter la copropiedad en un leasing sin haberlo sometido a aprobación de la Asamblea, según el conocimiento del reglamento de propiedad que nos rige y la ley.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Las acciones que el consejo ejecute en pro de la copropiedad estuvieron acompañadas tanto por el equipo administrativo y el equipo jurídico y no encontramos impedimento para que se tome la decisión. Si algún copropietario, a partir de la decisión que se tome hoy, considera que se cumplen los requisitos de una impugnación, pues está en el derecho que la ley le establece para que se oponga a esa decisión. Ya le contesté, señora Edith.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

La Asamblea ratifica la propuesta en leasing con Banco de Occidente equipos de parqueadero por un valor de \$422.556.300 pesos, incluido el IVA y financiación, con una condición de tasa fija durante la vigencia del leasing. La opción A es sí aprueba, la opción B es no aprueba, la opción A tiene un antecedente del 1 y la B tiene el 2. Por favor, votemos.



**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Tenemos una carta de aprobación del Banco de Occidente de la siguiente forma. Plazo del leasing, 36 meses. Opción de compra del 1%. La tasa en este momento está por definir, pero es tasa fija. Tiene un IBR de más unos puntos, estábamos negociándolos en 4 o 5 puntos. Y la condición es que adicionalmente a esto deberíamos terminar la operación porque se solicitó un anticipo. Banco de Occidente nos manda esa carta. El que la quiera ver la puede pedir en la administración. Tenemos la carta por escrito del gerente del banco.

Para la pregunta 9 y con un quórum del 76,17%, el 66.02% de sí aprueba y el 13.52% de no aprueba. Queda entonces así, ratificada la compra de los equipos de parqueadero por medio de un sistema de financiación o de fondeo de leasing.

**QUORUM PREGUNTA 9**

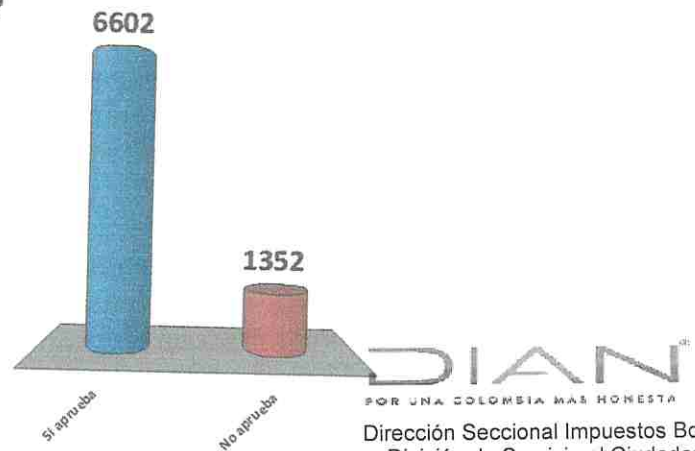
A. Presente



9. ¿La asamblea ratifica la propuesta de adquirir en leasing, con B Occidente, equipos de parqueadero por un valor de \$422'556,300 (incluido el IVA y financiación, con una condición de tasa fija durante la vigencia del leasing)?

A. Si aprueba

B. No aprueba



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

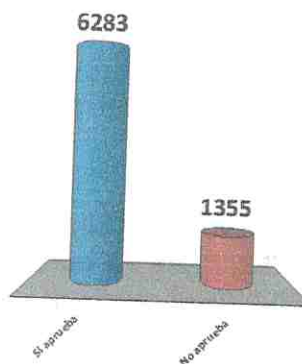
**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Se somete a aprobación el presupuesto. Votación 10, ¿Aprueba la asamblea del presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2026?. A. Si aprueba. B.No aprueba.

(No realizaron verificación de quórum para la pregunta y se pasó directamente a la votación)

10. ¿Aprueba la asamblea el presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2026?

- A. Si aprueba  
B. No aprueba



Queda aprobado el presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia del 2026 de la siguiente forma. 62.83% por el sí y 13.55% por el no.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Existen dos formas de analizar la nueva cuota de administración. Ustedes acaban de aprobar unos gastos presupuestados financiados con recursos internos, que son sus cuotas de administración, y externos, explotación de áreas comunes, ¿correcto? Si lo comparas con lo ejecutado, pues realmente vas a tener una variación.

Si lo comparas con lo presupuestado, vas a tener otra. Porque recuerde que para el año 2025 no se comportaron de la misma forma al no haber retroactivo. Entonces, como lo quieras analizar, te va a dar la nueva cuota.

¿Qué deben estar muy pendientes y qué vamos a estar pendientes nosotros, revisores fiscales, en representación de ustedes? Que el valor que dice allá, cuotas de administración, ese valor se le liquida a cada uno de ustedes por el coeficiente de participación que tienen dentro de esta copropiedad. Ustedes acaban de aprobar por cuotas de administración durante todo el año 2026, mil quinientos noventa y nueve millones, cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos pesos.

Esa cifra la vamos a tener que distribuir entre los copropietarios durante los doce meses. Se envía por coeficiente. Ni un peso más, ni un peso menos. Señor presidente, atrás tiene una pregunta.

**[Carlos David Gutiérrez - Local -1-90]**

Carlos David Gutiérrez, local 1-90. Si bajó el presupuesto de la Revisoría Fiscal al año, ¿no bajaría también, así sea, un solo punto?

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Yo también creía que con lo que redujeron en gastos iban a apalancar mucho. Pero acá ustedes ya traían los tres millones cincuenta mil, entonces no varía mucho. Claro, ya lo traían ustedes acá presupuestado.



**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Carlos David Gutiérrez - Local -1-90]**

Si no hubiéramos bajado, la cuota de administración no hubiera subido. Si hubiéramos subido su propuesta de revisoría fiscal.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Correcto, hubiera estado por arriba. Otra pregunta. Correcto. Señor presidente, ¿puedo atender esta pregunta?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Sí, señor, atiéndala.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Es retroactivo, entre todos ustedes, más los que no vinieron, ausentes o disidentes, la administración tiene que cumplir mil quinientos noventa y nueve millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos pesos. Ese es un deber que ustedes le acaban de dar a él. Entonces él se debe sentar ahorita en la facturación de marzo o en la de abril, liquidar por coeficiente el ingreso anual y descontar lo que ya le facturó en enero, en febrero, en marzo y abril, ya facturó. Ah, entonces en marzo les va a llegar el retroactivo para que ustedes lo puedan cancelar.

Llévense en estas cifras ustedes. Ustedes no están administrando un local, mil quinientos noventa y nueve millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos pesos. Coge cada uno su factura, su escritura, y dice ¿qué porcentaje me toca? Le aplica ese porcentaje y en el año tiene que pagar eso. Les van a liquidar lo del primer trimestre. Si les cobraron el cinco punto uno, se lo descontarán y sólo cobrarán la diferencia.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Décimo punto. Aprobación, uso de los intereses generados por el Fondo de Imprevistos acumulados al 2025 para realización de obras pendientes.

**PUNTO DIEZ. APROBACIÓN USO DE LOS INTERESES GENERADOS POR EL FONDO DE IMPREVISTOS ACUMULADOS 2025 PARA REALIZACIÓN DE OBRAS PENDIENTES**

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Como les veníamos contando y lo manifestamos en la presentación que hicimos, hay muchas obras que están pendientes en el centro comercial. Y hay unas que requieren mayor premura, pues obviamente por la importancia de las mismas.

En este caso nos estamos refiriendo al cambio del policarbonato que está pendiente, que corresponde obviamente al sector que son los baños norte, que es ese policarbonato que está ahí encima de los baños, ¿cierto? Donde está como, si uno va a entrar al centro comercial, es como la primera entrada Jumbo, digámoslo así, para que tengan un referente donde están los baños. ¿Qué pasó?

Se hizo ya un cambio de policarbonato en el 2023 y 2024, que efectivamente ya se instaló, ya se colocó. Y nos queda pendiente ese otro punto que es el

cambio que estamos solicitando para que esta asamblea nos permita hacerlo. Ya presenta pues la estructura, y ya tiene fallas estructurales, fisuras y sobre todo goteras que obviamente se han intensificado con el tema de las lluvias y que cada vez pues tiende a ser más grande y peor.

Y por el mismo deterioro de este policarbonato que ya fue instalado hace varios años. Aquí traemos varias cotizaciones de proveedores que nosotros solicitamos, donde obviamente cada uno hizo el estudio, y nos presentó propuestas.

Y básicamente lo que nosotros traemos aquí a la asamblea para su aprobación es a través de la empresa QARQ, Cubiertas Arquitectónicas y Fachadas, que entre otras fue la empresa que hizo la primera intervención de este policarbonato hace 13 años. 13 años, es decir, tiene una duración digamos que importante y esta empresa fue la que la realizó y creemos nosotros desde la administración, en primer lugar que pues es el proveedor que más barato nos cobra y en segundo lugar, un lugar pues ya tiene una trayectoria con nosotros en donde su instalación duró 13 años antes de su deterioro normal. Con una instalación de garantía de 12 meses, contra filtraciones, goteras, una garantía del policarbonato de más de 10 años.

¿Cuánto cuesta realizar esta obra? 32.803.200 más IVA, ¿Y cuál es la solicitud que queremos hacerle a la asamblea?. Nosotros tenemos en este momento en el fondo imprevistos por rendimientos, por rendimientos, es decir, lo que nos ha venido rentando el CDT y lo que tenemos en el fondo imprevistos, tenemos 38.472.128. La obra con el proveedor sugerido, con el IVA incluido, es de 39.800.123 pesos. Quedaría pendiente un excedente que lo podríamos cubrir con el presupuesto de mantenimiento de 1.327.995. Entonces, la solicitud para la asamblea es poder realizar este cambio, poder utilizar estos rendimientos, que no son muchos, pero que perfectamente se acomodan a lo que nosotros en este momento estamos necesitando y que es prioridad para el centro comercial, para cubrir esa zona y que quede cubierta sin problema. ¿Cuál es la dimensión de la cotización?. Esta cotización es de la semana pasada.

Básicamente, revisando el proveedor, lo que les contaba hace un momento. En primer lugar, fue el que hizo la instalación hace 13 años y ya el deterioro duró un tiempo considerable. Básicamente, es eso para mí, me genera confianza porque ya lo hizo una vez y, segundo, pues, porque obviamente el costo que nos está planteando, a diferencia de los otros, pues está por debajo de lo que nos presentan las otras cotizaciones.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

La señora Martha tiene una pregunta, por favor.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Gracias, quisiera saber si ya con esta obra queda cubierto, o sea que ha cambiado todo el policarbonato del centro comercial.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Quedan cambiados estos dos espacios, pero ustedes saben que todavía tenemos unas cubiertas que nos requiere tiempo para poderlo cubrir y pues eso es una inversión muchísimo más alta. El policarbonato de esa zona ya está completamente deteriorado y ya podemos tener un riesgo de una caída de ese material en la zona común.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Presidente, una inquietud. Sé que se hizo una reclamación a la aseguradora precisamente por todo lo que se nos presentó con la granizada y con el viento. ¿Qué respuesta tenemos de la aseguradora, por favor?

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Gracias. Señora Martha, eso está en el último punto de proposición de activarlos, que es un informe que nos solicitó un propietario que también envió una comunicación hace un momento.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Siendo las 4.35 pm. cerramos la votación con el 72.95%. Vamos a iniciar la votación para aprobar el uso de los intereses del fondo de imprevistos para arreglar la cubierta norte que requiere cambio de policarbonato completo. La pregunta 11 dice. ¿Aprueba la Asamblea el uso de los intereses generados por el fondo de imprevistos para el cambio del policarbonato de la cubierta norte? A. Si aprueba. B. No aprueba.

Vamos a reformular la pregunta entonces, señora Ana, para que quede perfecta. Suspendamos la votación y vamos a poner el valor exacto que nos dio la cotización. Pongamos \$39.800.123. Ponemos en blanco la votación, por favor. Voy a leer la pregunta nuevamente. Pregunta número 11. ¿Aprueba la Asamblea el uso de los intereses generados por el fondo de imprevistos para el cambio del policarbonato de la cubierta Baños Norte por un valor de 38 millones 472 mil 128 más IVA incluido? A. Si aprueba. B. No aprueba. Y dejo constancia que es el valor que existe en este momento por rendimientos generados por el fondo de imprevistos.

**QUORUM PREGUNTA 11**

A. Presente



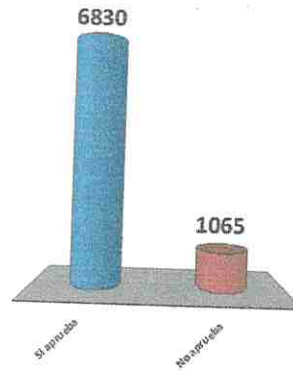
**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



11. ¿Aprueba la asamblea el uso de los intereses generados por el fondo de imprevistos para el cambio del policarbonato de la cubierta baños norte, por un valor de \$38'472,128?

- A. Si aprueba  
B. No aprueba



**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Una vez completados todos los registros de respuestas, ante la pregunta número 10, el 68.30% aprueba y el 10.65% no aprueba. Perfecto. Vamos a ir al punto número 11, que es la aprobación de la no aplicación de multas por no apertura de locales para la vigencia 2026.

**PUNTO ONCE. APROBACIÓN DE NO APLICACIÓN DE MULTAS POR NO APERTURA DE LOCALES PARA LA VIGENCIA 2026**

Como antecedentes, señores asambleístas, venimos haciéndolo desde la pandemia, siempre se le cobrará al propietario por no tener rentado su local después de seis meses, una penalidad que equivale al 30% del valor de la administración y en todos los años hemos sido reiterativos en dejar eso sin cobro.

Entonces, en el punto número 11, estamos solicitando de la Asamblea la aprobación de la no aplicación de las multas por no apertura de locales para la vigencia 2026. Tiene la palabra el señor Carlos.

**[Carlos Alberto Díaz - Local 2-02]**

Yo simplemente quiero hacerles una pequeña reflexión que el hecho de tener un local comercial, su propósito y su finalidad es arrendarlo. Se cae de su propio peso que quién va a querer tener un local desocupado, pues nadie. Y desafortunadamente el esfuerzo que hacemos todos como inversionistas y todo es lograr el objetivo de tenerlo arrendado, pero si por cualquier circunstancia no se logra, no es justo que fuera eso lo penalicen con una cuota extra por no tenerlo arrendado. Entonces yo sí quisiera que todo el mundo haga una reflexión y que se cancele eso.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Si alguien tiene algún otro comentario al respecto, si no, vamos a hacer la pregunta, señores de la mesa. Para la vigencia 2026. Voy a darle lectura a la pregunta. La pregunta dice, ¿aprueba la asamblea la no aplicación de multas por no apertura de los locales para la vigencia 2026? A, sí aprueba. B, no aprueba.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

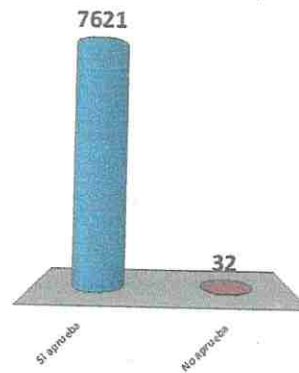
LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Cerramos la votación, por favor. El porcentaje, entonces, hacía esta pregunta es 76.21%. si aprueban la no aplicación y el 0.32% vota que no aprueba. (No realizaron verificación de quórum para la pregunta y se pasó directamente a la votación)

12. ¿Aprueba la asamblea la no aplicación de multas por no apertura de los locales para la vigencia 2026?

- A. Si aprueba
- B. No aprueba



**PUNTO DOCE. ELECCIÓN Y/O RATIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN VIGENCIA 2026-2027**

Punto número doce. Elección y/ o ratificación del Consejo de Administración vigencia 2026-2027. Para esto quisiera pedirle, Andrés, que sea expresado por parte de la gerencia que planchas llegaron, cuáles se están formando, y si hay alguien que quiera tener tiempo para hacerlo y formar su plancha, para eso daríamos un tiempo prudencial de diez minutos.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Hasta el momento solamente tengo entregada una plancha en donde están las siguientes personas Por los siguientes locales: en principales: . Local 1-22, 1-29-Martha Lucía Aguilera, 1-92-Jorge Cortés, 1-05- Alberto Uribe, 1-44 y 1-45-Oscar Achurry y 1-35 Rogelio Reina. De suplentes, el local 1-22, local 1-69, local 1-18, y local 1-16.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

En esto quiero pedirle a la asamblea que, por favor, nos pronunciemos, hagamos planchas. En todas las asambleas, llevo 17 años en este centro comercial, y en todas las asambleas nadie quiere ser parte del Consejo de Administración. Hay que perder el miedo, tenemos que tratar de participar aquí todas las opciones, todas las opiniones son válidas. Aquí hay gente muy preparada que puede aportar mucho al centro comercial. Les ruego el favor que por favor que quien quiera participar lo haga. Tenemos que tener un número impar. Nadie. En ese caso tendríamos que eliminar una persona de la plancha. Y proceder entonces a votar para que quede el número impar de cinco miembros con sus respectivos suplentes. Vamos a darle lectura entonces.

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

De la plancha que había sido leída por Andrés, señores asambleístas, hemos recibido un retiro de postulación del señor Óscar Achurí, representante del Banco de Colombia.

Luego quedamos entonces de la siguiente forma. Local 1-22, Cencosud. Local 1-29, Martha Lucía Aguilera, Local 1-92, Jorge Cortés, Local 1-05, Alberto Uribe y local 1-35 Rogelio Reina. Y de suplentes estaría por el local 1-22, el señor Carlos Alfonso; por el 1-29 estaría como suplente el 1-69, Andrés Manchola, por el 1-92 estaría Marcela Cortés del local 1-18 y por el local 1-05, de Alberto Uribe entraría como suplente el 1-16, José Velandia.

**[Luz Edith Rodríguez - Local - 1-10]**

Mi nombre es Luz Edith Rodríguez, represento el local 1-10. Dice que falta una persona para el consejo. No sé si de pronto me equivoqué.

Me gustaría que alguno de los cuatro que están adelante, las tres mujeres y el hombre, se presentaran como una opción, porque veo que son muy pilos y tienen la capacidad para representarnos.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Señores asambleístas, para que quede claro, es un solo puesto, pero se está haciendo la claridad que hay un representante principal y en su ausencia lo suplirá el suplente, no porque se estén postulando en dos puestos, porque para todos está claro que es un puesto por cada coeficiente.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

En la asamblea hay que dejar claro que en los consejos de administración cada consejero tiene un voto. Y estamos eligiendo cinco en donde se consulta un participante en el consejo.

Pero queda claro, por sentencia, como dice la señora Edith, que solamente Cencosud tiene un puesto en el consejo y tiene un voto. Se ha cumplido y yo como ex miembro del consejo de administración les puedo dar fe, que en ningún momento hemos recibido en el consejo de administración lo pueden decir mis compañeros ningún tipo de propuesta para votar ni de Cencosud y de ningún otro compañero.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Sí, yo sé pero él acaba de decir que tienen derecho a tener su suplente pero en la misma casilla o sea que un día esté Sebastián y que al otro día esté el señor Zambrano es válido pero debe tener su suplente de la línea.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Señores asambleístas, ustedes recibieron la convocatoria, recibieron un modelo de poder enviado por la administración y allí se faculta para que el apoderado pueda hacer parte del consejo. Para aclararle la pregunta del grupo de propietarios, nosotros como asesores jurídicos, y con la administración se verificaron los poderes y cumplen en debida forma para poder estar en asamblea y tener derecho al voto.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Hice la manifestación al arrancar la asamblea que tres de los locales no recibieron control, precisamente porque no cumplían con esos requisitos. Bueno, continuamos entonces. Vamos a votar para el quórum, por favor. Les pido que cojan su control y voten.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Pregunta número 13 en esta asamblea. ¿La asamblea aprueba la plancha presentada para el Consejo de Administración? A, aprueba, B, no aprueba. Yo creo que sería bueno presentar la plancha.

**[Noel Triana - Local 1-42]**

Me gustaría que gastáramos tres minuticos y que cada persona se presente y qué profesión tiene para saber cómo queda el respaldo nuestro que tenemos ahí.

**[Sebastián Pabón - Local 1-22]**

Local 1-22. Hola, buenas tardes a todos. Sebastián Pol, representante de Cencosud. Yo soy el líder del área de Desarrollo Inmobiliario de Cencosud, Colombia. Encargado de toda la gestión de los inmuebles de Cencosud, que es más de un millón de metros cuadrados en el país. Obviamente, y claro está, todo el proceso con propiedades donde Cencosud tiene presencia, que son en más de 15 centros comerciales a nivel del país, entre ellos Centro Mayor, Plaza Imperial, y claro está, Sabana Norte.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Muchas gracias Sebastián. Invito a la señora Martha Lucia Aguilera, local 1-29, a presentarse.

**[Martha Lucia Aguilera Local 1-29]**

Hola, buenas tardes. Mi nombre es Martha Lucia Aguilera, soy propietaria del local 1-29. Soy profesional en medicina estética con especialización en gerencia comercial y certificada en Coach Life.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Muchas gracias, doña Martha. Invito al señor Alberto Uribe, local 1-05, que se presente.

**[Carlos Alberto Díaz - Local 2-02]**

Buenas tardes. Alberto Uribe, propietario del local 105, profesión Gerente General de empresas.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, don Alberto. Invito a don Rogelio para que se presente, por favor.

**[Rogelio Reina - Local 1-35]**

Muchas gracias. Rogelio Reina, local 1-35. Acepto la elección que ustedes me dan en este momento y les agradezco su confianza.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, don Rogelio.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Ok, muchas gracias, don Rogelio. En el local 122, pues, en Cencosud, está Carlos,

**[Carlos Alfonso - Gerente Tienda Jumbo Chía]**

Mi nombre es Carlos Alfonso, yo soy el gerente de la tienda Chía. Tengo 13 años de experiencia, he gerenciado auto de prado en Barranquilla, americano en Barranquilla, en Castillo, en Cartagena, he estado gerenciando Santa Fe, calle 170, Suba, y he ido dos veces a este Chía. Soy Ingeniero Industrial. Muchos me conocen. Tengo oportunidad de estar en consejos anteriores, hace como seis, siete años, aproximadamente. Muchas gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, Carlos. Invite al señor Andrés Manchola, local 169, a presentarse.

**[Andrés Manchola - Local 1-69]**

Hola, buenas tardes. Buenas tardes, Andrés Manchola, local 169, la tienda de celulares que está allí en la esquina. Tenemos como 17 años, en mi poder está desde hace 12 años. Pagué renta durante 12 años. Tengo el local hace un año, aproximadamente, que lo pudimos comprar. Soy Gerente General de empresas. Tenemos también una tienda en Zipaquirá, en La Casona, y otra en el Parque Chía.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, señor Manchola. Invito a la señora Marcela Cortés, local 118, a presentarse, por favor.

**[Marcela Cortés - local 1-18]**

Buenas tardes, mi nombre es Marcela Cortés, soy Administradora de Empresas. Represento el local de mi mamá, el 1-18, y tengo 20 años de experiencia en el sector financiero.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, señora Marcela. Y invito al señor José Velandia, local 116, a presentarse.

**[José Velandia Guevara - Local - 1-16]**

Buenas tardes. Soy José Yebraíl Velandia Guevara. Vengo en representación de mi hijo, José Alejandro, quien es el propietario del local 116. Hemos actuado como comerciantes desde el primer día de inauguración del Centro Comercial Sabana Norte, y he participado en varios consejos. Pues en esta oportunidad me honro de haber sido incluido en esta lista y seguiré, como siempre, trabajando por la prosperidad de Sabana Norte, teniendo en mente que soy una persona con toda mi capacidad de discernimiento que si actúo y voto por uno de los dos desafortunados polos que existen, lo hago con toda mi libertad y no admito que sea ni señalado, ni personal, ni grupalmente como haber sido influenciado por nadie. Les agradezco mucho y les quiero dejar el mensaje que si existen los polos, los imanes tienen dos polos, y si no tuvieran dos polos, la tierra no existiría y no giraría. Entonces, no tengamos miedo a los polos, tengamos más bien el valor para poder discutir, aceptar, discernir y tomar decisiones. Seamos pragmáticos. Muchas gracias.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, señor José. Por último, señoras asambleístas, me presento. Soy el representante de Local 1-92, propiedad de mi familia. Soy Administrador de Empresas de la Universidad de La Salle, tengo un posgrado en la Universidad de Los Andes de formulación y evaluación de proyectos de inversión. Trabajé en el sector financiero durante 14 años. Hoy en día soy independiente y estoy por primera vez vinculado al Consejo de Administración, que fue en la etapa de 2025-2026.

Gracias. Vamos a votar entonces la plancha del Consejo. Pregunta número 13. ¿La Asamblea aprueba la plancha única presentada para el Consejo de Administración? Vamos a poner 2026-2027. Y ahí quedaría perfecta la pregunta. Entonces, opción A, aprueba. Opción B, no aprueba. Cerramos la votación. Con el 63.09% aprueba la plancha presentada única para el Consejo de Administración 2026-2027 y el 7.01% no aprueba. Gracias.

**QUORUM PREGUNTA 13**

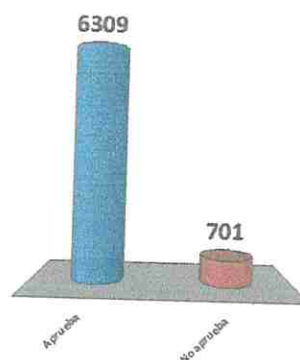
A. Presente



13. ¿La asamblea aprueba la plancha única presentada para el consejo de administración 2026-2027?

A. Aprueba

B. No aprueba



**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

PLANCHA CONSEJO DE ADMINISTRACION 2026-2027				
1	1-22	CENCOSUD		
2	1-29	MARTHA LUCÍA AGUILERA	1-69	ANDRÉS MANCHOLA
3	1-92	JORGE CORTÉS	1-18	MARCELA CORTÉS
4	1-05	ALBERTO URIBE	1-16	JOSÉ VELANDIA
5	1-35	ROGELIO REINA		



Seguimos con el siguiente punto para darle agilidad a esta Asamblea. Por favor, démosle el micrófono a la señora Flor.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Esta pregunta va para el doctor Bocanegra. Yo fui demandante en un juzgado de Zipaquirá y el fallo de la juez fue que a cada uno corresponde un puesto. Yo no quiero confrontación, no lo hago por confrontación, solo quiero escuchar de usted si es legal que haya dos puestos del almacén Ancla dentro de la plancha. Gracias.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Usted tiene razón, la sentencia fue clara y yo la ratifico acá de acuerdo a la interpretación que tenemos y le puedo dar fe que Cencosud no está teniendo una doble posición en el puesto de la plancha. Se ha hecho claridad y así queda constancia en acta que es un puesto principal y el representante legal podrá nombrar su suplente. Sin embargo, recuerden que cada uno de ustedes tiene acceso a las actas de consejo y si ustedes llegasen a encontrar una doble votación de Cencosud, ahí usted tendría razón, señora Flor. Mientras tanto, ocuparemos el único puesto como lo determiné la sentencia.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias por la aclaración, doctor Bocanegra. Seguimos con el punto número 13. Elección y nombramiento del comité de convivencia vigencia 2026-2027.

**PUNTO TRECE. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO COMITÉ DE CONVIVENCIA VIGENCIA 2026-2027**

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Le pregunto, señor gerente, si hemos recibido algún tipo de postulaciones para ese comité de convivencia.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

No, señor presidente, no hemos recibido ninguna postulación hasta el momento.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Queridos asambleístas, ¿alguno quiere hacer parte del comité de convivencia para el periodo 2026-2027? Seguimos en lo mismo. Mire, señores asambleístas, el año pasado no lo pudimos tener, sin embargo, usted me aclara, señor abogado, si debemos tener ese comité.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

A ver, esto se decantó, señores asambleístas. Esto se decantó en el ejercicio que se hizo de convocatoria. Attendimos el llamado de algunos copropietarios en donde decían hay que nombrar el comité de convivencia.

La ley 675 no lo obliga, esto es facultad y como yo les mencionaba hace un momento, normalmente de las PH residenciales. Al no haber comité de convivencia, las facultades se le pueden delegar al consejo. Eso es importante

que ustedes lo tengan claro. Pero la propiedad comercial no está obligada a constituir el comité de convivencia.

**PUNTO CATORCE. APROBACIÓN PARA FACULTAR AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA ADELANTAR EL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ASIGNACIÓN DE RECURSOS.**

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, señor doctor Bocanegra. En el punto 14, que creo que es un punto bastante importante, dice lo siguiente. Aprobación para facultar al consejo de administración para adelantar el proyecto de actualización del reglamento de propiedad horizontal y asignación de recursos.

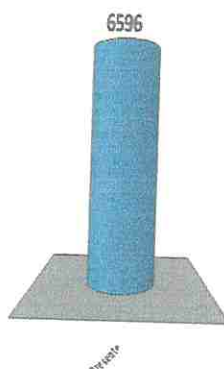
En este caso, quisiera que antes de que ustedes pudieran evaluar, vamos a verificar el quórum, por favor. Alistemos los controles porque esta decisión es bastante importante. Y requiere de una u otra forma quórum calificado, 70% de la asamblea. Pero adicionalmente quisiera que nos pusiera en contexto de este punto, tanto Andrés como el doctor Bocanegra.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Cerramos la votación y entonces tenemos el 65.96% del quórum.

## QUORUM PREGUNTA 14

A. Presente



Bueno, en este caso no vale la pena ni siquiera ni la presentación, pero sí los queremos poner en contexto, señores asambleístas, del porqué en el punto 14, queríamos poner en consideración de ustedes esa facultad del Consejo de Administración para adelantar un proyecto de actualización del reglamento de propiedad horizontal. Y en eso quisiera que se extendiera bastante el doctor Bocanegra y Andrés para que ustedes entiendan por qué no hemos podido lograr en estas asambleas y en esta copropiedad obtener mayorías y adicionalmente ventajas que nos permitan a nosotros entrar a las votaciones reales. Por eso estábamos pidiendo esa facultad.



**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Tiene la palabra señora Edith.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Edith Ramírez, Local 1-02. No voté para completar el quórum por la siguiente razón. Es una tarea del señor Gerente General presentarnos antes de esta asamblea la propuesta de cambio del reglamento para que nosotros como propietarios, que tenemos el derecho, podamos traerlo estudiado, porque esta no es una tarea del consejo, esta es una tarea de aprobación de la asamblea de la reforma con unas características específicas del 70 por ciento.

Entonces, o sea, que nos lo vengán a presentar ahorita, Andrés, qué pena contigo, pero es una cosa que uno debe consultar con sus abogados, saber si eso es viable, si estamos dentro de la ley y nos corresponde a todos, a todos hacer el estudio.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Sí, es que precisamente este punto ha generado controversia porque si ustedes leen en el enunciado, estamos diciendo que es que vamos a adelantar el proyecto, no estamos diciendo que ya hay un proyecto hecho para votación de la asamblea, señora Edith, y ahí es donde radica la importancia de lo que viene a continuación. Este es el reglamento de propiedad horizontal que tenemos desde el año 2005 y que a la fecha no ha sido actualizado porque seguramente en los 20 años que lleva el centro comercial nunca se ha propuesto o nunca se ha llevado a cabo o no hubo decisión política por parte de la asamblea para hacerlo. Sin embargo, nos encontramos durante la revisión de las actas de las asambleas de años anteriores, de los 20 años, modificaciones solicitadas y que no se efectuaron por parte de las administraciones anteriores, como por ejemplo el acta 009 de la Asamblea Extraordinaria del 20 de octubre de 2010, el acta 013 de la Asamblea Ordinaria de marzo de 2013, el acta 014 de la Asamblea Extraordinaria del 25 de abril de 2013, el acta 018 de la Asamblea Ordinaria del 27 de abril del 2016, el acta 019 de la Asamblea Ordinaria del 24 de marzo de 2017 y el acta 022 de la Asamblea Ordinaria de septiembre de 2020. ¿Qué ha pasado?

¿Qué ha pasado en eso? Revisando las actas de asamblea, nos encontramos con que se solicitaron cambios en el reglamento y fueron aprobados por mayoría, o sea, por mayoría del 70% como lo muestra ahí la gráfica, como lo muestra ahí, 81%, 69, 57% se no, 74%, 73%, 73%, 75% y 74%, cambios que nunca fueron implementados en el reglamento, cambios que las administraciones anteriores no levantaron la escritura e hicieron todo el papeleo para poderlos hacer, es decir, que nuestro reglamento sigue siendo de 2005. Además de eso, revisando esas actas, esas solicitudes de asamblea que no fueron tenidas en cuenta, nos encontramos con que el reglamento de propiedad horizontal carece de elementos para que la administración y los órganos de administración puedan ejercer su función frente a la copropiedad, como es la presentación y aprobación de un manual de vitrinismo.

Seguramente cuando el constructor hizo el proyecto, le entregó a los propietarios un manual de vitrinismo, pero ese manual de vitrinismo no está avalado por una asamblea de propietarios. Pasa exactamente lo mismo que la

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

presentación y aprobación del manual de convivencia. No existe ninguna asamblea donde se haya aprobado un manual de convivencia, ni un manual de plazoleta de comidas, ni un manual de compras y contratación, y pues obviamente mucho menos está la actualización del articulado del reglamento de propiedad horizontal. Ya que la señora Ana tuvo la oportunidad de ver el libro, usted seguramente encontró unas hojas verdes que yo decía ahí, hay que eliminar, ahí habla mucho de el constructor estará encargado de yo no sé qué, el constructor, entonces, ese tipo de cosas llevan 20 años acá. Entonces lo que se pretende acá decirles no es otra cosa que necesitamos cambiar el reglamento, si ustedes lo consideran. ¿Y qué se está pidiendo? Pues obviamente hay que llevar esto ante o el consejo de administración o un comité que se delegue por parte de la asamblea para poder estudiar ese cambio del reglamento.

Ya hicimos un primer acercamiento donde tuvimos una cotización, esta es una firma de abogados que es la doctora Sandra Santisteban a la que le dijimos y les consultamos que nos trajeron una cotización de cuánto podría costar. Ella nos habla de 32 millones de pesos masivos más reembolsables y obviamente refiere en cada ítem pues cuál sería el trabajo y el alcance de sus honorarios allá.

También le consulté a otro abogado experto en propiedad horizontal que de pronto lo conocen también algunos que están en otros centros comerciales, el doctor Alberto Guzmán, en donde él también me envió la cotización y me dice que ese cambio del reglamento está por el orden de los 30 millones de pesos. Así las cosas, aquí era presentarle la situación actual para que ustedes fueran los que definieran, no es que estamos diciendo que vamos a presentar hoy el cambio del reglamento como lo han venido afirmando.

Así las cosas, la actualización del reglamento está oscilando más o menos en 32 millones de pesos, la realización de estos manuales porque es que estos manuales, señor Ana, no los puede hacer una persona cualquiera del común sino una persona especializada que se contrate para hacerlo y más o menos la realización de cada manual puede estar entre los 7, 8 millones de pesos para la copropiedad.

La escrituración y registro puede estar por el orden de los 10 millones, la realización de mesas de trabajo de socialización, es decir, invitar a grupos de copropietarios a explicarles que consisten estas reformas, unos 3 millones de pesos y una realización de una asamblea extraordinaria tomando como base el valor que nos costó esta asamblea, para un total de 91 millones de pesos. Entonces, esa era la intención de este punto, que la asamblea decida

**DIAN**  
COLOMBIA MÁS HONESTA

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

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

A ver, aquí hay un componente jurídico que también deben tener en cuenta y es el siguiente, el reglamento de propiedad horizontal cuando lo revisamos con la administración y es un reglamento paquidémico y desactualizado que realmente no es el reglamento que ustedes necesitan. Entonces, ¿qué pasa? Aquí en administraciones anteriores la tarea no se ha hecho, pero si ustedes verifican lo que la administración les expone, eso tiene que acompañarlo con la expedición del decreto 768 del año anterior y es una obligación a las

copropiedades actualizar su reglamento. No es si ustedes quieren, la norma y ustedes pueden leerlo, establece que esto se debe alinear con la ley 1801 que es el mal llamado Código de Policía porque establece unas obligaciones para las propiedades horizontales. Que ustedes no lo hagan es voluntad de la asamblea, pero yo lo llamo a una reflexión, ustedes nos piden resultados como administración, le piden resultados al gerente del centro comercial y eso es una tarea que es de urgente decisión. Si no lo hacen es decisión de asamblea. Ustedes mismos nos han requerido para que podamos implementar el capítulo sancionatorio en el reglamento.

Si ustedes se van al párrafo del artículo 60 de la ley 675, nosotros no tenemos capacidad sancionatoria en el centro comercial. Aquí se habla de sanciones por X, por Y, mientras como lo establece la ley nosotros no actualizamos el reglamento, no tenemos herramientas como darles resultados a ustedes. Entonces básicamente es eso, ese es el componente jurídico que ustedes deben tener en cuenta porque así lo establece la norma.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Discúlpeme, pero en este momento estamos en el punto 14, le solicito respeto en ese punto 14 y como no hubo quórum calificado para hacer este tipo de aprobaciones, lo doy por terminado el punto 14.

**[William Cruz - Revisor Fiscal]**

Señor presidente, para que quede en acta, de parte de la Revisoría Fiscal, se puso a consideración de todos los asambleístas el decreto 768 emitido por el Gobierno Nacional el pasado julio del año 2025 y está el señor abogado de la administración presentando a consideración de ustedes la actualización del reglamento.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias. Dr. William. Vamos al punto 15 de proposiciones y varios y ahí todos podemos participar absolutamente todos de lo que quieran decir.

**[Ana Vacca- Local 1-71 y 1-52]**

Bueno, como ahora surge la necesidad de ponernos al tanto con la ley, quiero contarles de la experiencia en otros centros comerciales. Los centros comerciales pagan un abogado, entonces, si tenemos un abogado, lo lógico es que el abogado trabaje en este proceso, número uno, que junto con el Gerente General, que no tiene gran ciencia, presenten a la asamblea y a un comité, perdón, a un comité de la asamblea, que se nombre para que se trabaje todo.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Señor Ana, le vamos a responder esa y vamos siguiendo. Se está enredando esta asamblea. Discúlpeme, esa pregunta claramente y el abogado tiene poder de responder.

**[Juan Carlos Bocanegra - Asesor Jurídico]**

Señores asambleístas, yo como asesor jurídico y señora Ana, sé que con usted ha sido bien difícil que usted mantenga la altura y esos temas no están incluidos por obvias razones, quizás los que no conocen y los que están pues

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

cuestionando el tema, pienso yo que deberían ser proactivos en entender la necesidad de la copropiedad, independientemente quién lo haga, porque yo me declaro impedido para llevar ese, yo soy experto en propiedad horizontal pero no haría el tema porque seguramente los honorarios a la señora Ana Vacca le van a parecer exorbitantes.

Entonces, ¿qué es lo que pasa? Dilatar esta decisión nos va a tener un año más desactualizada, nos va a tener un año más con ese reglamento que cada vez, vuelvo y les digo, cada vez que lo vemos tenemos que hacerle mil cosas y es la carta de navegación de nosotros, entonces se necesita, es un tema de norma, por eso junto con el revisor fiscal dejamos en acta, que es una disposición de normativa y obligatoria.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

Gracias Martha, Cuéllar Local 181, 185 y 101, quiero primero que todo hacer una pregunta, la suma que ustedes nos acaban de presentar, ¿está inmersa en el presupuesto que se aprobó?

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

No señora.

**[Martha Cuéllar - Local 1-81]**

¿De dónde sacaríamos ese dinero? Y como segunda medida, no me parece que ustedes sientan que nosotros no consideramos la necesidad de actualizarlo. Claro que la consideramos, es muy importante y pues ahora que están hablando los expertos con respecto a la ley que nos obliga a hacerlo.

Pero ¿Por qué nos excluyen a nosotros en el punto que ustedes están presentando? O sea, no es el consejo, se debe hacer un comité que tenga unas personas del consejo y otros propietarios del centro comercial para poder trabajar ese tema y después presentarlo a la asamblea. Muchas gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Señores asambleístas, voy a darle respuesta a la señora Martha por lo siguiente. Señora Martha. Aquí hemos buscado consenso y creo que los asambleístas se han dado cuenta cómo se arma una asamblea de estas tan complicada. ¿Cuánta oposición existe? ¿Cuántas personas aprobarían eso?

Y hemos pedido que se haga un comité de convivencia y nadie quiere participar. Cuando usted está en un consejo de administración y le dicen que hay propuestas para modificar el reglamento y valen cien millones y otras valen treinta y otras valen veinte. Lo primero que hay que entender es que tenemos un reglamento de propiedad horizontal que es una ley.

Ese reglamento hay que hacerlo por escritura pública. Hay que registrarlo. Hay que darle todos los trámites importantes desde el punto de vista jurídico. Entonces, ¿qué dijo el consejo? Vamos mirando en qué modificaciones podríamos actualizar este reglamento de propiedad horizontal. Es increíble el reglamento que tenemos: Completamente anticuado. Pero claro que hemos hecho el ejercicio, señora Martha. Y la hemos invitado si quiere a usted, la invitamos a que nos participen.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA  
Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

Cualquier persona que esté acá, que por favor participen de ese comité. Simplemente dijimos, presentémosle a la asamblea la posibilidad de hacer un proyecto de cambio, actualización del reglamento actual. No, que lo vamos a cambiar.

Porque quiero decirle, para eso el trámite es más difícil. Hay que hacer una asamblea extraordinaria. Hay que contar con un quorum calificado, para que lo sepan todos. Pero además eso no lo presentamos nosotros. Ni lo presenta el gerente. Lo presenta un abogado que desde el punto de vista jurídico tiene que sustentar cualquier cambio por escritura pública. Pero les quiero decir, no hubo quórum. Doy por terminado el punto. Y seguimos con el punto número 15, que son proposiciones y varios, en donde hay dos temas importantes a tratar.

Primero, informe sobre el siniestro climático ocurrido el 21 de noviembre del 2025. Y el 15.2 que es informe de la gestión de la administración sobre cobro de áreas comunes de uso exclusivo. En el primer punto, para que lo sepan además toda la asamblea y los WhatsApp, de esta propiedad, se decía que eso que pasó en los locales de este centro comercial, fue falta de mantenimiento.

Sin embargo, un siniestro a nivel regional, Usme, Usaquén, Ejo, recibieron una granizada absoluta. Nosotros tuvimos años en cinco locales. Estoy terminando, En el contexto de la asamblea, hicimos aclarar este punto, porque no fue un problema de mantenimiento.

Fue un desastre natural. El siguiente punto, que es interesante, porque en el anterior punto, pudimos establecer un comité para cambiar el reglamento de propiedad horizontal. Podríamos saber qué podemos hacer con las áreas comunes de uso exclusivo.

Le voy a dar la palabra a Andrés, para que empiece con el punto número 15.1 y vayamos terminando. Último punto de la asamblea.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Yo creo que esto no es autoritario ni impositivo. La posición del presidente de la asamblea no tiene por qué serlo. Tenemos todos el derecho a opinar y hacerlo. Yo le quería aclarar. Lo que quería hacer era lo siguiente: en el punto anterior que estábamos discutiendo el tema de llevar al consejo la reforma del reglamento para que ustedes adelantaran la gestión, es que no hay ninguna otra alternativa presentada, allí no está propuesto el comité. Segundo, poner en conocimiento, Andrés, que sí hay reformas desde el año 2005 registradas porque el certificado de libertad así lo establece, lo muestra. Cada uno de nuestros certificados tiene unas reformas allí registradas. Entonces, sí ha habido sí ha habido reformas no de fondo, puntuales a algún artículo y que sí se aprobaron en asamblea con el quórum que se necesitaba y están registradas.

**[José Velandia - Local 1-78]**

José Reynaldo Velandia, local 1-78. Quisiera solicitarles que se verifique de nuevo el quórum, a ver si podemos hacer algo con la actualización del

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

reglamento. Ustedes nos ilustraron que es algo muy importante, que está obsoleto.

Si hay argumentos, si hay cosas, desde mi punto de vista, basados desde el amor y porque todo progrese y salga bien, chévere, pero a veces son destructivos. Entonces, les pido, por favor, no sé, señor presidente, si es posible que verifiquemos el quórum y definamos algo para la actualización del reglamento de propiedad. Ustedes ilustraron que es muy importante, además que es una obligación.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Señor Velandia, hubiera querido hacer lo mismo, pero lo intentamos y dimos por terminado el punto. Vamos a continuar con el punto número 15, Proposiciones y Varios. Mire, vamos a esperar que Andrés haga su exposición con relación a lo que pasó ese día y todas las preguntas que usted quiera hacerle a la gerencia se le serán absueltas.

Doctor Andrés, iniciemos, por favor. Punto 15. Uno, informe sobre siniestro climático ocurrido el 21 de noviembre de dos mil veinticinco.

**PUNTO QUINCE. PROPOSICIONES Y VARIOS.****PUNTO QUINCE PUNTO UNO. INFORME SOBRE SINIESTRO CLIMÁTICO OCURRIDO EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2025.****[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Gracias, presidente. Contarles que entonces el 21 de noviembre de 2025 se presentó un evento climático de alta intensidad caracterizado por fuertes lluvias acompañadas de una granizada. Este evento duró exactamente veintidós minutos.

En veintidós minutos cayó tanto granizo, por lo menos en la zona de Chía, que ocasionó, la acumulación de hielo y la acumulación de agua, hicieron que nuestras estructuras se bloquearan por completo, las vigacanales y los bajantes, y se disminuyera la capacidad de desagüe del sistema. Simultáneamente, en la tubería enterrada a seis pulgadas ocurrió un fenómeno similar, y estas son las fotos que así lo muestran. La mezcla de agua y granizo saturó la caja de paso, imposibilitando el flujo normal y provocando el rebosamiento de los mismos.

Esta saturación redujo la capacidad de descarga tanto en la red superficial como en la subterránea. Es decir, el hielo entra, se condensa y, obviamente, impide que el agua fluya y esto es lo que ocasiona que el centro comercial presentado la inundación que les mostramos en la imagen anterior. Como consecuencia, el agua acumulada buscó rutas alternas y, obviamente, ¿qué ocasionó esto? Filtraciones en áreas comunes e ingreso de agua en algunos locales comerciales. La información oficial que obtuvimos de las redes sociales y de los noticieros locales nos hablan que las lluvias del mes de noviembre registraron históricos por encima de los últimos nueve años. nueve años.

**DIAN**

DELOMESA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá

División de Servicio al Ciudadano

Registro de Libros de Contabilidad

1.32.260

La granizada superó los niveles críticos de saturación hidráulica, hubo saturación en Alcantarillado, en la Chilacos y en la Lorena, el río frío también presentó incrementos súbitos en su caudal, acumulación de hielo, capas de hielo que afectaron la visibilidad de tracción en la autopista norte y, pues, obviamente, también al interior aquí, la avenida Pradilla también sufrió por culpa de este fenómeno que, como les digo, duró aproximadamente unos 22 minutos. La movilidad se colapsó y, todo esto es lo que pasó realmente ese día no solamente acá en Chía, sino también en Bogotá. La respuesta operativa inmediata fue la activación de nuestro personal de mantenimiento y, pues, incluida la administración, que salimos a verificar y apoyar a los locales, incluso, ayudarles a evacuar el agua de cada uno de los establecimientos para poder controlar esta situación de la manera más rápida posible y tratando de minimizarle el impacto de la misma.

Participamos con los locatarios y los propietarios quienes colaboraron en la labor de contención interna para evitar el ingreso de agua a los locales, se instalaron barreras físicas temporales como paños, empaques, material absorbente para contener el avance del agua, se dirigió y se recolectó el manual de agua estancada, manualmente hacia zonas drenantes para evitar mayores afectaciones, se retiró el granizo, como lo pueden ver en esta foto, de las cubiertas y canaletas, la revisión general de cajas de paso para restituir su capacidad y el monitoreo continuo del sistema durante y después del evento hasta confirmar su normalización.

También nosotros alertamos a AXA Colpatria, que es con quien tenemos nuestra póliza de zonas comunes, sobre el fenómeno ocurrido, pero también, obviamente, hicimos una inspección posterior del mantenimiento de las revisiones periódicas y aquí les quiero contar que el mantenimiento preventivo del sistema se realiza de manera semestral, sumado a revisiones mensuales periódicas de funcionamiento. El último mantenimiento registrado antes de esto se hizo en el mes de julio de 2025 y se encontró la infraestructura en condiciones adecuadas.

Sin embargo, volvimos a hacer nuevamente, en vista de que venía el invierno y que vimos que era frecuente, volvimos a hacer esta revisión mensual de las vigas y se realizaron en el mes de octubre de 2025 y la última revisión de cajas de paso en noviembre de 2025, donde se evidenció que todas las estructuras se encontraron en óptimas condiciones, sin indicios de obstrucciones o deterioro.

Estas son las fotos también que se tomaron y que hacen parte de toda la documentación que se le envió en su momento a la aseguradora para que ellos pudieran constatar que efectivamente nosotros llevamos a cabo los mantenimientos de todo el tema hidráulico y de bajantes del centro comercial. Ante eso, como les comentaba yo, se hizo la reclamación ante la aseguradora. Esto se hizo una vez recolectamos toda la información, el suceso ocurre el 21 de noviembre e hicimos la reclamación el día 25. También recibimos dos correos de dos propietarios donde nos manifestaron la afectación de sus locales, uno de ellos Megaprisma y el otro en donde funciona en este momento Century 21.

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

Ellos hicieron la solicitud por daños ocasionados, remitimos esta información a nuestra aseguradora, ellos hicieron el análisis correspondiente a esta información, posteriormente el día nueve de enero realizaron una visita técnica a las instalaciones del centro comercial para constatar no solamente lo que había ocurrido en los locales, sino también constatar en cuerpo presente el estado y de mantenimiento de nuestras bajantes y nuestros canales y nuestras cajas de paso.

El día de ayer nosotros insistimos para que nos den una respuesta con una respuesta y el día de ayer antes de la asamblea recibimos una comunicación donde nos dice que referente al siniestro asunto, la firma de ajustador nos informa que ya reenvió a la aseguradora el informe final y estamos atentos al finiquito para continuar con el trámite, es decir que en ese momento la aseguradora tiene ya pleno conocimiento de lo que ocurrió, tiene toda la documentación que desde el centro comercial le enviamos, todo el reporte de daños y todo el reporte de los mantenimientos con las hojas de trabajo de todo lo que hizo el equipo de mantenimiento para responder ante esta situación. Los propietarios del local donde funciona Century 21 nos hicieron esta solicitud de traer este punto en el orden del día de la asamblea pero el día de hoy recibí una comunicación del señor Hernando donde me manifiesta que su papá sufrió un accidente y que está hospitalizado y por eso no pudo asistir a verificar que se haya hecho esta presentación el día de hoy. Entonces hasta ahí está el informe sobre este particular

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Abrimos cualquier tipo de sugerencia o comentario que tenga con respecto a lo que sucedió el señor por favor

**[Noel Triana - Local 1-42]**

Noel Triana local 1-42 ¿cuál es el valor del siniestro de lo que ocurrió aquí en Sabana?

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Nosotros no tenemos una cuantificación en este momento del valor como tal del siniestro. Fue una afectación que pudimos mitigar en su momento que fueron las zonas comunes porque de los locales puntuales solicitamos a cada uno de ellos que nos hiciera llegar una cotización de los daños que pudieron haber presentado y hasta el momento ninguno de los dos locales que resultó afectado seriamente ha hecho llegar alguna cotización. Con respecto a los daños, muchas de las áreas comunes no sufrieron daño, pero sí en el parqueadero las carpas se cayeron, que más o menos tienen un valor entre 80 y 90 millones de pesos ponerlas nuevas. Esa reclamación también la hicimos nosotros para que nos respondan por el valor y podamos de nuevo volver a instalarlas.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Don José tiene la palabra por favor.

**[José Velandia Guevara - Local - 1-16]**

muchas gracias señor presidente José Velandia local 1-16 yo quiero plantear con respecto a los daños en las zonas privadas y de pronto es más como una

pregunta para que nos aclaren los alcances y cubrimientos de la póliza la póliza está cubriendo y el alcance es el la responsabilidad sobre las zonas comunes quiero preguntar si los daños ocasionados en las áreas privadas tienen alguna expectativa de ser cubiertos por esa póliza cuando yo entiendo de que todo lo que sucede dentro del área privada es responsabilidad del ocupante yo hago pregunta a quien sea erudito en el tema y por favor me ilustre a ese respecto

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

La póliza, como usted lo acaba de mencionar, cubre las zonas comunes del centro comercial pues esto incluye también obviamente todo el tema hidráulico y de bajantes y las cajas de paso aquí lo que la reclamación que hacen los señores de los dos locales mencionados es que presuntamente hay una responsabilidad de la administración en cuanto a falta de mantenimiento de esos mismos elementos que es lo que está por definir obviamente el asegurador a través de su informe que no tenemos todavía pero es claro que la responsabilidad la póliza que tiene el centro comercial cubre zonas comunes no locales privados.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Alguien tiene algún otro comentario, señora Flor.

**[Flor Losada- Local 1-48]**

Gracias quiero preguntar una cosa porque mi vecino Hernando Pachón me había llamado y me había dicho del inconveniente que tenía ¿se le va a solucionar a él ese problema? porque él me dijo que le quedó un goteo en el techo y que él no sabe qué hacer, es una persona que como tú lo dijiste Andrés está ahorita enferma y pues él debe estar ansioso por saber una respuesta gracias.

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Señora Flor, predecir que pueda decir la aseguradora no podría dar una respuesta. Yo no puedo intervenir en locales privados porque eso le corresponde a cada propietario. Se hizo la inspección se hizo la inspección de las cubiertas y las cubiertas están en perfecto estado y no hay alteración que permita en este momento determinar que fue una de esas cubiertas lo que ocasionó el goteo en el local del señor, vuelvo y repito volviéndome atrás tuvimos una afectación tan grande que el granizo tapó absolutamente todo y ustedes saben muy bien que el agua busca por dónde salir entonces sobrepasa la capacidad instalada y eso es, ahí es donde se presentan las goteras pero de ahí a que sea a que sea algo que ocasionado por falta de mantenimiento por parte de la administración o del centro comercial no fue.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias Andrés vamos con el punto 15.2 informe yo les aconsejo señores asambleístas que a cada uno que le pase eso en sus locales pues presenten la queja ante la administración y hagan su debida reclamación. Aquí el 30% de los locales tienen pólizas que cubren todo lo que pasa internamente sin embargo, si usted demuestra ante la aseguradora que fue un problema de mantenimiento en el procedimiento del centro comercial y yo creo que se puede atender.

Punto 15.2 informe de gestión de la administración sobre cobro de áreas comunes de uso exclusivo, doctor Andrés tiene la palabra Gracias

**PUNTO QUINCE PUNTO DOS. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE COBRO DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO.**

**[Andrés Mayorga - Secretario Asamblea]**

Al igual que en los puntos anteriores, los hallazgos de la administración, nos tuvimos que remitir a revisar actas de consejos, actas de asamblea a ver que encontráramos. La ley 675 dice, en su artículo 23 sobre el régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, que los propietarios de los bienes privados a los que se le asigne el uso exclusivo de un determinado bien común según lo previsto, que harán obligados a, bueno, no cambiar no cambiar su destinación, hacerse cargo de las reparaciones y pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo según lo aprobado en la asamblea general.

Nuestro reglamento de propiedad horizontal en el artículo 21 que habla del régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, también dice: pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo si hubiera lugar a ello y según lo que sobre el particular se apruebe en la asamblea general de propietarios. Cuando miramos también el artículo 33 habla de la autorización de la explotación económica para generar recursos a Sabana Norte y complementar, habla el punto 6 de ese artículo 33: cada autorización para una explotación individual deberá constar en un contrato escrito que especifique las responsabilidades compensaciones y limitaciones que asume el beneficiario así como su expresa aceptación de cumplir con el presente reglamento de propiedad horizontal y con las decisiones de los órganos de administración de Sabana Norte Centro Comercial Propiedad Horizontal.

¿Con qué nos encontramos entonces al revisar las diferentes actas? Nos encontramos un acta 005 del 16 de julio de 2009 donde en el punto 7 habla de un valor de compensación de zonas comunes de uso exclusivo de los locales 1-106 y 2-01 en donde se autoriza una compensación por valor de mil pesos mensuales por metro cuadrado ajustada al IPC por año cumplido cada primero de agosto y para el segundo local exactamente lo mismo se somete a consideración de la asamblea, se aprueba con el 78% de los coeficientes de la copropiedad y queda aprobada dice ese acta efectivamente los dos locales vienen pagando pues lo correspondiente al IPC que se ha venido ajustando a lo largo de los años el local 1-106, \$377.431, el local 2-01, \$372.785.

No encontramos que en una asamblea se haya propuesto el cobro para una zona común de uso exclusivo diferente a los locales mencionados y seguramente en ninguna otra ocasión lo presentaron. Continuando nos encontramos con el acta 015 en la asamblea ordinaria de propietarios donde entiendo que hubo una reunión previa a esta asamblea con Cencosud donde hizo algún tipo de planteamiento y entonces dice el acta: "como quedó claro en las reuniones anteriores Cencosud no está dispuesto a realizar pago alguno por las zonas", esto creo era cuando estaban hablando del posible ingreso de Easy a la copropiedad. Más Adelante dice: "a las zonas proponemos que se continúe cobrando el parqueadero y que dichos recaudos sean administrados

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026**

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

por la copropiedad para completar proyectos que son necesarios". Por otra parte dice que es importante tener en cuenta que Cencosud tiene el derecho de utilizar las zonas de uso exclusivo y que a nosotros no nos sirven para disfrutarlas económicamente sino sirven para negociar luego dice después de largas negociaciones con Carrefour cedieron el cobro del parqueadero para beneficio de la copropiedad, si a futuro ellos deciden quitar el cobro para sus clientes está en su derecho.

Luego hay otra parte que dice la copropiedad aceptaría el ingreso de la tienda, bueno, esto ya tiene que ver con el tema de Easy, de la desafectación de las zonas comunes de uso exclusivo asignadas al 1-22 para localizar la tienda JUMBO para que se convierta en área privada, eso también se trató en esta asamblea 015 del 2014 y listo ¿qué más aparece en el acta 016 en la propuesta Cencosud? dentro de una solicitud o un documento que ellos elaboraron que de acuerdo al acta 015 de la asamblea ordinaria del propietario se determinó que Cencosud desarrollaría el proyecto de construcción de la tienda Easy en dos niveles y que Cencosud y entonces hablan a favor de Cencosud de las zonas comunes de uso exclusivo local 1-22 del Centro Comercial Sabana Norte que se determinan en plano, las cuales corresponden a un área total de 5.873,57 m<sup>2</sup> según el reglamento de propiedad horizontal luego el presidente Eduardo González somete a votación la aprobación del documento de acuerdo de intención y queda aprobado por el 66.40 de los coincidentes de copropiedad modificación del reglamento de propiedad el señor Roncancio informa que estando un quórum presente del 66 no se puede hacer ninguna modificación del reglamento de propiedad horizontal.

Esto es lo que nosotros tenemos en la administración y que muestran las áreas puntualmente de los locales de las zonas comunes de uso exclusivo es una zona común de uso exclusivo que corresponde pues a todo lo que ustedes ven en azul que está obviamente ahí localizado sobre el local de Yumbo, el local de Jumbo con un total de 4.879 m<sup>2</sup> y una zona común de uso exclusivo de 5.147,41 m<sup>2</sup> también una zona común de uso exclusivo que es la que corresponde al local del lavadero y en el segundo piso también hay una zona común de uso exclusivo perteneciente pues que en este momento es Jumbo con un metraje de 733.84 m<sup>2</sup> y una terraza de uso exclusivo para el local donde funciona en este momento Babalú hasta ahí, digamos que la investigación que pudo hacer la administración revisando cada una de las actas de consejos y asambleas de los últimos 20 años y no se encuentra ninguna propuesta, en ninguna parte del orden del día que se haya solicitado el cobro de esa zona común de uso exclusivo para el local 1-22 y como ustedes ven en la ley 675 que replica el reglamento de propiedad horizontal la asamblea pues obviamente no lo ha definido en las asambleas que se pudieron observar. Hay propietarios que levantan la mano y dicen ¿y cuándo va a apagarse el cobro y el cobro de la zona? En ninguna asamblea se ha aprobado o se le ha requerido para llegar ahí.

Ya con base en todo esto, con el consejo de administración se hizo una reunión con Sebastián producto de esto pues sale una carta con fecha 14 de enero de 2026 que me permito leerla para claridad de todos y que quede el acta.



1587

## ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH  
NIT 900.066.847-1

Chía, 14 de enero de 2026

SN-CC-012-14-01-2026

Señores  
**CENCOSUD COLOMBIA S.A.**  
Local 1-22  
Att. Sebastián Pabón  
[josesebastian.pabonsuarez@cencosud.com.co](mailto:josesebastian.pabonsuarez@cencosud.com.co)  
Sabana Norte Centro Comercial

Asunto: Uso y disfrute de zonas comunes de uso exclusivo – solicitud de reunión

Estimados señores:

Por medio de la presente, y por indicaciones del Consejo de Administración de Sabana Norte Centro Comercial me permito informarles que, dentro del marco de las funciones atribuidas a dicho órgano y conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del centro comercial, específicamente en su artículo 33, se ha solicitado la realización de una reunión, con el fin de reglamentar el uso, disfrute y el pago correspondiente por el uso y mantenimiento de las zonas comunes asignadas a CENCOSUD.

Lo anterior obedece a que, a la fecha, no se encuentra definida la modalidad de cobro ni la disposición de la marca para el reconocimiento de las expensas derivadas del uso permanente de dichas áreas, las cuales hacen parte integral de las zonas comunes del centro comercial y cuya administración y mantenimiento son responsabilidad de la copropiedad.

Es importante aclarar que la liquidación de la tarifa establecida se efectuará con base en lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, aplicable a todos los locatarios del centro comercial, de conformidad con las decisiones adoptadas por dicho órgano.

No obstante lo anterior, el Consejo de Administración considera fundamental manifestar que el propósito de esta comunicación no es generar una controversia jurídica, sino propiciar un espacio de diálogo y concertación que permita revisar de manera conjunta este asunto, atendiendo tanto a lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad como a la realidad operativa de la marca dentro del centro comercial.

Reconocemos el papel estratégico que Jumbo, como almacén ancla, cumple dentro de Sabana Norte Centro Comercial, así como su contribución al flujo de visitantes y a la dinámica comercial del mismo. De igual manera, consideramos importante resaltar que el fortalecimiento de las zonas comunes a través de su adecuado mantenimiento y administración redundan en un beneficio directo para todos los actores del centro comercial, al permitir mejorar la experiencia de los clientes, robustecer acciones de mercadeo y potenciar el tráfico y la permanencia de visitantes, factores que impactan positivamente el desempeño comercial de las marcas allí presentes, incluida la suya.

Sabana Norte Centro Comercial PH | Avenida Pradilla No. 2 71 Este - Chía | Tel. 8638812 - 3104801419  
[secretaria@sabananorte.com](mailto:secretaria@sabananorte.com)  
[www.sabananorte.com](http://www.sabananorte.com)

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA N°33 04 DE MARZO 2026

SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT.900.066.847-1

LIBRO DE ACTAS ASAMBLEA



SABANA NORTE CENTRO COMERCIAL PH  
NIT 900.066.847-1

Sabana Norte Centro Comercial funciona como un ecosistema integrado, en el que la articulación entre sus distintos componentes resulta esencial para el crecimiento conjunto. La clientela que acude al centro comercial, atraída por su oferta, sus servicios y sus espacios comunes, es la misma que dinamiza las ventas de sus establecimientos, en especial de las tiendas ancla.

En este sentido, el Consejo de Administración invita respetuosamente a CENCOSUD a concertar una reunión, con el fin de analizar este tema de manera integral, explorar alternativas viables y construir soluciones equilibradas y sostenibles que beneficien tanto a la copropiedad como a su operación comercial.

Estamos convencidos de que, a través del diálogo, la buena fe y la voluntad de colaboración entre las partes, será posible llegar a acuerdos que garanticen el adecuado funcionamiento de las áreas comunes y fortalezcan la relación entre CENCOSUD y Sabana Norte Centro Comercial.

Quedamos atentos a cualquier inquietud, aclaración o a la confirmación de disponibilidad para llevar a cabo dicho encuentro.

Atentamente,

ANDRÉS MAYORGA RINCÓN  
Gerente y Representante Legal

[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]

Ok, perfecto Andrés vamos a ver las opiniones de las personas primero la señora Edith.

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Reiterativamente se ha hecho el cobro de estas zonas comunes de uso exclusivo a los representantes de su empresa no es que no aparezca en ningún acta, o sea le voy a indicar generalmente un promedio de quórum del 75% donde Cencosud tiene el 41.1 entonces siempre hemos tenido que Cencosud vota a favor de aquellas cosas que le convienen y es lo correcto. Que no se haya hecho gestión, le recuerdo el acta 30, el acta 31 de la gestión de la señora Carmel Lili donde hizo la petición al señor Zambrano y el señor abogado asesor jurídico de la copropiedad informó a la asamblea que no había un acta de formalización de entrega de esas zonas a la copropiedad entonces que por tanto a esas zonas no se le podían cobrar a Cencosud.

En mi concepto las zonas comunes de uso exclusivo están establecidas en el reglamento y no son 5.147 m<sup>2</sup> en la descripción de su local, el local 1-22 está una a una con la destinación a la que es dada cada zona con sus metrajes están los laboratorios, está lo único que es área privada de su local es la tienda la tienda que atiende el público el resto son zonas comunes de uso exclusivo más una bodega de zona común de 250 m<sup>2</sup> pues pensé que Andrés iba a presentar el mapa donde están los planos donde está la aprobada la propiedad horizontal. En este contexto cuál es la propuesta de Cencosud, nos deben desde el año 2005 a la fecha, Sebastián que está como representante de la firma, me gustaría escucharlo, ¿cuál es su propuesta para ponerla en consideración? y creo que ustedes no pueden ser parte de la votación o sea cuando a mí me embargaron el resto votaban para que me embargaran. Si entonces en este momento estamos en una mora con intereses, según lo que se procede aquí en el centro comercial, entonces cuál es la propuesta que su empresa trae a través suyo para esas compensaciones que nos deben que son recursos del centro comercial que tenemos allí en stand by para lograr que el centro comercial tenga una transformación y tenga los recursos para desarrollar.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Sebastián, tiene la palabra.

**[Sebastián Pabón - Local 1-22]**

Muchas gracias primero informar que en efecto recibimos el correo y recibimos el comunicado en aras justamente de esta negociación entenderán que esto no involucra netamente un área inmobiliaria sino también una área de la operación las personas que están día a día allá al frente generando el tráfico generando las ventas entonces estamos en ese proceso de revisión, en aras de podemos sentar y revisar una salida. Sin embargo, yo quiero recalcarles que esa negociación siempre se ha hecho y muestra de ello es que Cencosud en su momento cedió a la prerrogativa que tenía de las dos horas de parqueadero de los clientes que tienen la tienda Jumbo y esos clientes hoy pagan parqueadero. Aquí me gustaría que nuestro equipo jurídico nos diera también el apoyo legal, pero las facturas que fueron generadas fueron sin un sustento, fueron rechazadas y por ende no tienen ningún sustento en el hecho de cobro de intereses o cobro de retroactivos que es lo que están mencionando

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

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

**[Edith Ramírez Local 1-02]**

Sebastián, aquella compensación que tú hablas de dos horas de parqueadero sobre un bien común que nos corresponde común y proindiviso a todos los propietarios la empresa que representas tiene un porcentaje alto sobre la copropiedad, esos son bienes comunes, el parqueadero es un bien común y es uno de los errores que tiene el reglamento, pero no porque sea un error en el reglamento no puede transgredir la ley. Nosotros tenemos determinado que el parqueadero es un bien común que nos pertenece a todos, entonces no se puede negociar con un bien que es nuestro por lo otro, ustedes como tienda también se benefician de las dos horas de parqueadero a cierto valor.

**[Esteban Zambrano - Cencosud]**

Buenas tardes a todos me presento, yo soy Esteban Zambrano, hago parte del equipo de Derecho Inmobiliario de Cencosud generalmente acompaño a las asambleas, en esta no vi necesidad de una participación. Sebastián ha estado al frente del consejo de todos los requerimientos que han tenido pues creo que de mano de la administración han trabajado muy bien, primeramente los quiero felicitar creo que la asamblea en tres años que se ha evacuado todo en un día, se han elaborado todos los temas hemos avanzado y pues eso es un gran avance para la copropiedad.

Referente al tema de las zonas comunes y demás, lo que dijo Sebastián es cierto, le ratifico lo que les acabo de mencionar, en cuanto al tema de facturación y demás, el doctor Bocanegra me corrige si me equivoco, no soy contador, el tema de la factura tiene que venir amarrado a una causa, un motivo de un ítem que se tenga que cobrar según el estatuto tributario esas facturas, no tienen un concepto como explotación de zonas comunes de uso exclusivo porque no existe una vinculación directa por ningún contrato ni por un acta donde conste que me entregaron esas zonas para explotación más allá del reglamento. El reglamento esté bien o esté mal, es el reglamento y si está mal toca corregirlo, y para eso se hacen las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal y se propone que haya mesas de trabajo y se contraten firmas externas y especialistas para que revisen esas puntualidades dicho eso, si eso no se ha hecho esté bien o esté mal el reglamento, es lo que tenemos que cumplir y es a lo que hoy Cencosud se amarra a cumplir, y es lo que está.

No queremos tocar el tema de las zonas de parqueadero, ni cuanto genera porque es una revisión que va más allá del tema Sebastián y Esteban, esto va más allá de un tema de Cencosud, que en su momento evaluará si genera ese cobro si hace un pago de zonas comunes y recupera el beneficio del parqueadero si decide transformar esas zonas en algo diferente, esa es una decisión que en algún momento se tomará y obviamente le informaremos a la asamblea ese sería el sentido en cuanto al tema de la facturación y lo que hemos hablado de las zonas comunes de uso exclusivo muchas gracias.

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Doctor gracias por su intervención quisiera hacer un contexto ante la asamblea y quiero comentarle lo siguiente, antes de que empezara el problema que teníamos con las áreas comunes de uso exclusivo yo tengo un equipo jurídico que trabaja conmigo y los hemos puesto a trabajar para discernir el problema que tenemos en el consejo. En la ley hay obligatoriedad

de cobrar las áreas comunes de uso exclusivo, esa es la claridad que tenemos que tener nosotros, pero para la ley existe un instrumento que se llama reglamento de propiedad horizontal y si en el reglamento de propiedad horizontal explícitamente dice que no se cobrarán, no se cobran. Cómo emito yo una factura que no tiene concepto de servicio ni tiene concepto de nada?

La historia de este centro comercial tiene muchos contextos diferentes, primero Carrefour, esto era una compañía de retail, ellos iban a hacer un supermercado, una gran superficie, llegó una compañía Aldea S.A. y les dijo hagan un centro comercial no sean bobos, no perdamos estos espacios hagamos esto acá y crearon locales que heredó en el 2013, en la transacción de compra que hizo Cencosud de Carrefour, un reglamento de propiedad horizontal elaborado para Carrefour entonces no es Cencosud señores y no estoy defendiendo a Cencosud porque yo si quiero que paguen las áreas que deben pagar, pero hay que entender desde ¿cuándo? ¿cómo? y ¿dónde? Cuando yo tengo derechos adquiridos por un reglamento de propiedad horizontal, en una escritura pública, es una ley, y se modifica, como se hace, pues no lo han modificado. Y todas las asambleas se rasgan las vestiduras ¡hay que hacerlo, hay que cobrar. ¿Por qué no han modificado el reglamento de propiedad horizontal? ¿Por qué no han llamado a los señores de Cencosud que heredaron ese problema? Y les dice: modifiquemos el reglamento hay cosas que podemos tener en cuenta y otras de pronto no, pero también existe la ley. Nosotros tenemos un procedimiento civil en donde nos pueden decir empecemos un proceso, pero no a punta de amenazas: que si viene acá la fiscalía y que van a revisar y que llegó la DIAN y llegó la Contraloría y la Presidencia de la República está muy interesada en el caso de Sabana Norte, ¿en cuál caso? Les quiero decir ese es el contexto en que vamos, por eso hoy proponíamos señores, desde el Consejo de Administración que modifiquemos el reglamento, que empecemos a trabajar en una herramienta que nos permitirá ponernos de acuerdo con los señores de Cencosud que son el retail más grande que tenemos aquí en Chía y que nos ayudan a atraer tráfico, pero esto no es haciendo amenazas.

A quién van a demandar? a las compañías que han administrado el centro comercial nefastas, como dice el doctor Restrepo cuando viene, Mall Solutions fue la compañía más nefasta, me reuní con una vez con Edith, le dije: sí, acá algo están haciendo por que no lo están haciendo bien, cambiamos a otra compañía que fue Incapital, lo mismo, pero eso es culpa de Cencosud o de quienes administraron?, de quienes estaban en el Consejo, entonces, ¿qué hicimos?, buscamos un Gerente General, que le duela esta vaina, y trajimos esa administración que a muchos no nos gustó. Ahora tenemos una nueva administración que se hizo por una operación de Headhunter. Entonces nos toca empezar a evaluar nuestras responsabilidades. Esa es la realidad y ahora que ya tenemos más o menos todo al día y ahora que tenemos una realidad de verdad, que ustedes vieron las cifras, es lo que tenemos, es lo que hay y vamos a sacar adelante pero ¿cómo? Peleando?, ahora, yo les digo, los conceptos que yo tengo tienen favorabilidad si demandamos pero es decisión de la asamblea, hagámoslo, sin miedo pero no les parece mejor primero hablar con los involucrados a través de un consejo de administración que lo único que ha hecho aquí, y no es un contratadero, es solamente trabajar día y noche trayendo por parte de Martha Aguilera todas las posibilidades

**DIAN**  
COLOMBIA MÁS HONESTA

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

comerciales para puntos de zonas comunes igual Sebastián igual Alberto. Igual todos, José, todos trabajando en función de sacar esto adelante pero no para que nos traten como nos tratan en unos chats de copropiedad. Al gerente le dicen ttere porque él se maneja supuestamente por otras personas que tiene el consejo, no, aquí estamos trabajando señores, tienen un equipo reducido pero muy bueno, cuando han visto que estas áreas que tiene el centro comercial que son más de 20 mil metros cuadrados los administran 11 personas, entonces le digo hoy como resumen, quisimos empezar a hacer un acercamiento a lo que se debe hacer, modificar el reglamento de propiedad horizontal, si no hacemos eso no tenemos nada, partamos de esa base pero aquí con amenazas no.

Hoy en día hay un grupo de gente que nos ve como centro comercial menesteroso, cuando hacíamos campañas publicitarias de mercadeo de 500 millones, porque fuimos deteriorándonos sin dejar que pudiéramos hablar con el ancla y solucionar eso. Aquí me dicen que el ancla es el local deliciosos y lo dice uno de los participantes de estas asambleas, y el CRM una herramienta que compramos que nos da información dice que el que más factura pues es Cencosud y las facturas promedio son de 400 mil. Yo les digo hoy en esta asamblea, que por primera vez estar en este consejo doy fe en nadie de Cencosud nos ha presionado para tomar una decisión y que saben en qué posición estamos lo sabe Martha, lo sabe Alberto lo sabe José, lo saben todos los que han trabajado con nosotros en el consejo, ¿saben por qué? porque todos queremos que se pague lo que toca pagar si Cencosud dice vamos a armar si podemos hacerlo o no, es una decisión colectiva, y es una decisión de asamblea, pero no de cuatro o cinco que tienen que imponer y manden la factura.

Dónde está el retroactivo de un reglamento de propiedad horizontal que fue de Carrefour desde el 2005 lo cogió Cencosud en el 2014 y en este momento vamos a cobrarlo, hay que empezar un proceso jurídico civil y el juez va a decir, a partir de hoy se tomarán las decisiones judiciales, de si pagan o no, de hoy pero no hay retroactivo, aquí se habla de 70 mil millones, 80 mil, ojalá los tuviéramos, no habíamos hecho tres o cuatro etapas de este centro comercial pero no existe la forma, señores asambleístas. Hay jurisprudencia, hay forma de hacerlo pero es un proceso que puede durar diez años y cuesta plata, entonces alistémonos para eso, vieron el presupuesto ahí no hay plata para hacer un proceso jurídico, entonces unámonos todos, hagamos un comité, hablemos con los señores de Cencosud, pero ellos sí generan tráfico, ellos llenan el parqueadero entonces ¿en qué estamos? peleando con las fuentes de ingresos que tenemos.

Aquí vamos a desarrollar ese parqueadero y lo vamos a hacer con Andrés porque él tiene el expertise tiene centros comerciales, ¿qué nos falta? recursos, pero ¿cómo hacemos? buscar con el pequeño departamento de mercadeo que tiene alianzas estratégicas, partners y llevamos haciéndolo. Señores asambleístas cuando la gente empieza a nosotros a mandarnos una serie de mensajes amenazantes, para que el centro comercial sea cada vez menos que Cencosud no vende nada pues peor para nosotros entonces yo así les propongo que la próxima vez que ustedes les digan que aquí se van a hacer operaciones de a traer a traer D1, una cantidad de outlets, una cantidad de

cosas piensen cómo, no tenemos ni licencias ambientales, ¿cierto? no tenemos ni los recursos para hacerlo y un fondo cualquiera entraría, un fondo de inversión entraría, porque está la plata y el fondo que coge el 70% nos deja el 30, aquí hay proyectos por hacer pero en cantidades pero hay que aclarar el primer problema señores asambleístas el primer problema pero no a punta de amenazas no por la mala fe de la gente hacia este centro comercial y yo este centro comercial lo defiende única y exclusivamente a los que me conocen aquí, saben que lo hago porque mi padre adoraba este centro comercial y Chía me metí al consejo de administración a ayudar pero no porque fuera un contratadero, ni tampoco ver que llegan personas de otros centros comerciales que estuvieron acá administrando y llegan aquí y le dicen al inquilino, cuídense, aquí los locales están a mitad de precio y las áreas comunes no sirven para nada. Eso es válido, comercialmente, pero poco ético.

Y yo les digo, unámonos, señores asambleístas, pero vengan a las asambleas. Cuando los convocamos a una extraordinaria asista, cuando les decimos, por lo menos, un comité de convivencia, por lo menos, por favor, un consejo de administración, colabórenos. Es su plata, su inversión.

Yo quisiera que mis locales costaran el doble y me voy. Esa es una inversión. Y a los que han dado poderes, pero porque así lo dicen en algunos chats, que los dan mal, pues, sigan votando, porque ¿qué hacemos?.

Entonces, les pido que hoy entiendan hasta dónde hemos llegado con la administración nueva y de dónde venimos. Es que hay que saber de dónde venimos, pero la culpa es de Cencosud. Yo no creo.

Vamos a votar el quórum. Voy a votar el quórum para dar por terminada la asamblea. Les agradezco. Si se quedan, voten por lo menos para que sepamos con qué quórum terminamos. Don José, hable, por favor.

**[José Velandia Guevara - Local - 1-16]**

Hemos debatido mucho acerca del estudio y actualización del reglamento de propiedad horizontal. Hicimos una votación para hacer la contratación de un estudio, para actualizarlo, y, pues, no logramos el quórum.

Eso no nos quita la potestad y el compromiso de que aprovechemos y nombremos un comité de nosotros mismos para que vaya actualizando y presentando un anteproyecto de actualización del reglamento de propiedad horizontal. Esa es mi propuesta, la someto a consideración y, si es así, entonces no votamos, sino que se postulen cuatro o cinco personas para que acometamos ese trabajo y lo presentemos como una prefactibilidad para que el reglamento se vaya discutiendo y se vaya madurando. Aquellos puntos en los cuales puede haber concertación, transformación, eliminación o inclusión de nuevos parámetros conforme a las necesidades que tenemos hoy.

**DIAN**  
POLICIA MAS HONESTA

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

**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Gracias, José. Yo te propongo lo siguiente: Toda la idea que tú has dado hoy me parece supremamente interesante. Tratemos de realizarla, pero dejemos eso en cabeza de la gerencia. Que la gerencia sea el palabrero, como decimos en la costa, para que lleguemos a un buen consenso.

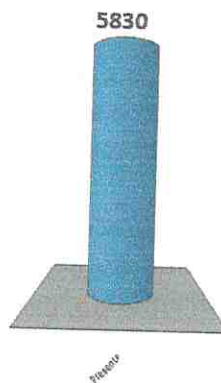
Pero yo quiero respetar el tiempo de todos los que están acá. Son exactamente las seis y veintiséis.

**[José Velandia Guevara - Local - 1-16]**

Señor Presidente, yo estoy totalmente de acuerdo, excepto en lo siguiente, que quien quiera participar lo haga de forma hoy expresa y envíe a la administración, a la gerencia, ese deseo de poder participar.

**QUORUM SALIDA**

A. Presente



**[Jorge Cortés - Presidente Asamblea]**

Perfecto que quede en acta. Con un quórum del 58,30%, doy por terminada la asamblea de la copropiedad Sabana Norte Centro Comercial Propiedad Horizontal del 4 de marzo del 2026. Muchas gracias.

  
**JORGE CORTÉS RUBIANO**  
Presidente

  
**ANDRÉS ORLANDO MAYORGA RINCÓN**  
Secretario

