CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
13579 013

Siendo las 2:15 p.m. se da por terminada esta reunión.

GILBERTO POSADA
Presidente

JEANNETTE PUENTES
Secretario

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA REGIONAL
13579 019

364

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL DOMINIO "LA VEGA DE OSTOS II"

ACTA No. 7

En la ciudad de BOGOTÁ, D.C., siendo las 6 p.m., del día 16 de mayo de 2001, por convocatoria de la señora Administradora, los propietarios y mandatarios del "CONDOMINIO LA VEGA DE OSTOS II", se reunieron en el Salón Comunal del Edificio Montecarlo situado en la calle 144 No. 22-09, con el fin de deliberar y tomar las decisiones pertinentes de acuerdo con el orden del día propuesto, según se indica a continuación:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección del Presidente y del Secretario.
4. Lectura del Acta de la Asamblea anterior.
5. Informe del Administrador.
6. Informe del Revisor Fiscal.
7. Consideración y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2000.
8. Estudio y aprobación del presupuesto para el año 2001.
9. Nombramiento del Administrador para el período mayo de 2001 a marzo de 2002.
10. Nombramiento del Revisor Fiscal para el período mayo de 2001- marzo de 2002.
11. Elección del Consejo de Administración para el período de mayo de 2001 a marzo de 2002.
12. Proposiciones y varios.

DESARROLLO

1. Verificación del quórum

Verificada la asistencia a la Asamblea por parte de los copropietarios, se comprobó la siguiente:

- Ceballos de Vargas Leticia.
- Chacón Alirio
- González de Herrera Gloria
- Ladino Miguel
- Morales Jorge
- Perdomo Serrato Judith
- Posada Gilberto
- Ramírez Diana
- Vargas José Miguel, es decir, que es evidente la configuración del quórum deliberatorio.

2. Lectura y aprobación del orden del día

Se sometió a consideración de los asambleístas el orden del día propuesto, el cual fue aprobado por unanimidad.

3. Elección del Presidente y Secretario

Para estos fines se postularon los señores Gilberto Posada y Judith Perdomo, quienes previa aceptación a su postulación, fueron nombrados por unanimidad.

4. Lectura del Acta de la Asamblea anterior

Se dio lectura al Acta de la Asamblea anterior y puesta a consideración fue aprobada sin ninguna objeción por parte de los asistentes.

5. Informe del Administrador

La Administradora del "Condominio La Vega de Ostos II", señora Diana Ramírez, presentó un concreto informe sobre su gestión en los siguientes términos: "A continuación doy a conocer un informe de las actividades logradas durante mi período como administradora del condominio la Vega de Ostos II.

1. Se pintaron los portones de la entrada a Vega de Ostos II y el que divide Vega de Ostos I y II.
2. Se arregló la guadaña en Bogotá.
3. Se cambiaron algunos bombillos de la carretera.
4. Se compraron canecas para colocar alrededor de la campana.
5. Se cambiaron dos vidrios rotos por la guadaña.
6. Se pintó y se terminó la obra del barco infantil, comprando baldes para los niños, arenera, puente colgante y escalera.
7. Se realizó una fiesta infantil a los niños con motivo del día del halloween, contratando recreadores y ofreciéndoles comidas rápidas.
8. Se limpió la zanja que se dirige hacia el laguito y pasa por la casa del Señor William Torres.
9. Se compraron peces para el laguito.
10. Se compró una escopeta con cartuchos para el mayordomo del condominio.
11. Se compró ropa de trabajo para el mayordomo del condominio.
12. Se compraron 6 sillas blancas para la zona de la piscina.

13. Se compró una máquina para fumigar las casas por fuera.
14. Se activó el celular del mayordomo para poder tener comunicación directa con él.
15. Se contrató un asesor de jacuzzis desde Bogotá y se cambiaron algunos daños del mismo.
16. Se pradeó la zona que dirige al río para que en futuro podamos embellecer esta zona.

De las cosas que se lograron el año pasado fueron:

1. Ya se colocó el vidrio de los baños de la piscina.
2. Ya se colocó la puerta para evitar el paso de personas y vehículos ajenos al condominio.
3. Ni las vacas ni los caballos se volvieron a entrar al condominio.
4. Se ha logrado un mejor control de personas extrañas al condominic".

A continuación de la lectura del Informe, la Administradora del Condominio, en la medida en que la audiencia lo requería, iba explicando aquellos aspectos del mismo que lo ameritaban. Finalmente, considerada por los asambleístas suficiente ilustración, se impartió por los mismos su aprobación por unanimidad.

5. **Informe del Revisor Fiscal**

El Revisor Fiscal, señora Francia M. Posada P., rindió el informe correspondiente a su gestión en el período enero-diciembre de 2000, así:

"En mi calidad de Revisor Fiscal he revisado los documentos soporte, los extractos bancarios y el Balance correspondiente al período enero-diciembre de 2000 a los cuales hago los siguientes comentarios, teniendo en cuenta que se trata de una revisión

que en algunos casos no se ciñe a las prácticas contables ya que no soy contadora de profesión.

OBSERVACIONES GENERALES

1. En ningún caso figura aporte por parte del condominio al sistema de riesgos profesionales (ARP) por el Señor Víctor Robayo.
2. Los intereses sobre las cesantías del año 1999 del Señor Robayo se cancelaron el día 2 de marzo, siendo estipulado por la ley como fecha límite el 31 de enero de cada año.
3. En por lo menos tres meses del año se tuvieron en cuenta gastos de meses anteriores que afectan el comportamiento contable mensual.
4. A partir del mes de julio se contabilizan tres recibos del servicio de luz, uno por la vivienda ubicada en la portería otro por la luz de la piscina y un tercero a nombre de Ma. Del Pilar Herrera lote 64. Por qué razón pagamos el servicio de luz del lote 64?
5. La mayoría de los gastos están soportados con recibos identificados por un sello, no teniendo en cuenta que desde el punto de vista legal el vendedor está obligado a expedir factura con los requisitos de ley. Incluso en el mes de julio se efectuó una compra con una cotización.
6. En el mes de noviembre se destaca un aumento considerable del rubro de reparaciones locativas representado principalmente en: $174.000 por la compra de manilas y varas, $131.900 en pinturas, $65.000 y $90.000 en apertura de zanja en la zona comunal con la misma fecha y en dos recibos aparte, $78.800 en materiales de construcción.
7. Durante todo el año 2000 se pagó aporte a salud sobre un IBC de $330.000 y a pensión sobre IBC de $260.000 a pesar de que el señor Robayo devenga un salario de $410.000 mensual.

[illegible]

OBSERVACIONES GENERALES

[illegible] de mesgos profesionales (ARP) por el Señor Víctor Robayo.

[illegible] sobre las cesantías del año 1999 del Señor Robayo se cancelaron el día [illegible] por la ley como fecha límite el 31 de enero de cada [illegible]

[illegible] se tuvieron en cuenta [illegible] de meses anteriores que afectan el comportamiento contable mensual.

[illegible] contabilizan tres recibos del servicio de luz, uno por la [illegible] la portería otro por la luz de la piscina y un tercero a nombre de [illegible] Por qué razón pagamos el servicio de luz del lote 6?

[illegible] recibos [illegible] no [illegible] en cuenta que [illegible] visto legal el [illegible] obligado a expedir factura con los requisitos de ley [illegible] en el [illegible] se [illegible] compra con una [illegible]

[illegible] un [illegible] del [illegible] de [illegible] representado principalmente en $174.[illegible] por la compra de [illegible] en apertura de zanja en la zona comunal con la misma fecha y en dos recibos [illegible] $[illegible] en materiales de construcción.

Durante todo el año 2000 se pagó aporte a salud sobre un IBC de $330.000 y a pensión sobre IBC de $250.000 a pesar de que el señor Robayo devenga un salario de $[illegible] mensual.

8. Según los extractos de DAVIVIENDA, el titular de la cuenta es el Condominio, sin embargo cuando uno se acerca a pagar en la oficina el cajero ratifica que la titular es la señora Leticia de Vargas.
9. En términos generales el Balance se ajusta a los soportes presentados y a los extractos.

Espero que con la aclaración de las inquietudes antes presentadas, mi labor como revisor fiscal sea efectiva y contribuya en algo al buen funcionamiento del Condominio. Atentamente, Francia M. Posada P. Lote 57#.

Puesto a consideración el informe del Revisor Fiscal, el Presidente de la Asamblea solicitó a los copropietarios formularan las observaciones que consideraran pertinentes para que la Administradora del Condominio diera las explicaciones del caso. Fue así como surgieron las siguientes inquietudes y las aclaraciones correspondientes:

a) Aportes al sistema de riesgos profesionales.
   Ante la ausencia de pagos correspondientes a esta prestación social se acordó por la Asamblea dejar a cargo de la nueva Junta de Administración la revisión sobre los pagos.

b) Intereses sobre las cesantías.
   Como es evidente que el no pago de los intereses sobre las cesantías del trabajador en la fecha ordenada por la Ley (hasta 31 de enero), configura una omisión sancionable se decidió por la Asamblea que se tuviera en cuenta para los futuros pagos la fecha máxima.

c) Pagos de gastos efectuados en meses diferentes al de su real causación.
   Esta situación la explicó la Administradora como consecuencia de la falta de dinero debido a la circunstancia de que alguno o algunos de los

copropietarios olvidaron cumplir oportunamente con el pago de la cuota de administración respectiva. Por esta razón hubo consenso de los asambleístas en el sentido de que debería procederse por parte de la Administración a un cordial llamado de atención a aquellos copropietarios que incurren en mora, poniéndoles de presente la importancia del cumplimiento oportuno del pago de la cuota de administración a fin de que el Condominio a su vez pueda cumplir con el pago de los gastos en los cuales incurre para su buena marcha.

d) Recibos de pago de la energía utilizada por la casa del Lote 64.

En relación con el pago de los Recibos de la energía eléctrica utilizada por la casa del Lote 64, a nombre de su antigua propietaria señora Ma. del Pilar Herrera, la Administradora señora Diana Ramírez y actual propietaria de dicha casa, explicó que ella giraba oportunamente al Mayordomo señor Robayo el valor correspondiente a este servicio, pero que para aclarar esta situación procedería a revisar los extractos de la cuenta que tiene Víctor Robayo en DAVIVIENDA y verificar así qué el dinero fue enviado por ella a través de esta Corporación para la cancelación de los mencionados Recibos y qué el dinero fue enviado o transferido para atender los gastos del Condominio. En este aspecto se concluyó por parte de los asistentes que en una vez aclarado se imponía la modificación y cambio del estado de ingresos y gastos presentado por la Administradora.

e) Recibos de pago identificados con un sello.

Dice el informe que la revisoría fiscal que en la mayoría de los casos, los gastos tienen como soporte recibos identificados por un sello, sin que el vendedor de los bienes adquiridos para el Condominio expida la respectiva factura con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley.

Sobre esta observación se dijo por algunos de los copropietarios que en los casos de compras a comerciantes sometidos al RÉGIMEN SIMPLIFICADO del impuesto sobre las Ventas, esta clase de documentos es aceptable ya que la Ley Tributaria los exime de la obligación de expedir la respectiva factura.

f) Aportes para fines de la seguridad social.

En relación con la base sobre la cual se deben efectuar los aportes para la seguridad social del mayordomo del Condominio (pensión, salud y riesgos profesionales), se acordó por la Asamblea que la nueva Junta de Administración verifique si se están efectuando correctamente y que en caso contrario, disponga las correcciones pertinentes).

g) Rechazos de pagos al Condominio por parte de Davivienda.

De conformidad con el Informe de la Revisoría Fiscal, no obstante que el titular de la cuenta de DAVIVIENDA es el Condominio, al efectuar un pago o consignación a su nombre, el cajero la rechaza con el argumento de que la titular es la señora Leticia de Vargas. Como se trata de una evidente falta de información del funcionario y también de programación de computador, se acordó por la Asamblea solicitar a la Corporación su aclaración y también la modificación en el tratamiento que le está dando a esta cuenta, pues el hecho de que a nombre del Condominio actúe una persona natural, como es obvio, no implica en manera alguna que por esta circunstancia éste deje de ser el titular de la cuenta. Se recomendó sí a los copropietarios que al efectuar las consignaciones indicaran el NIT del Condominio.

7. Consideración y aprobación de los ESTADOS FINANCIEROS a diciembre 31 de 2000.

Analizados por los asambleístas los diferentes rubros de los estados financieros que integran el Balance General del Condominio en la fecha indicada (ingresos y egresos, activos y pasivos, etc.), y encontrándolos ajustados a los soportes presentados por la señora Administradora, se procedió por los mismos a impartirles su aprobación con la salvedad a que se hace mención en el literal d) del análisis y aclaraciones den relación con el informe de la Revisora Fiscal de la presente Acta.

8. Estudio y aprobación del Presupuesto para el año 2001.

A. Ingresos

En relación con el incremento de la cuota de administración se plantearon por los copropietarios varias opciones.

Puestas a consideración sobre el monto del incremento la Asamblea aprobó las siguientes cuantías a partir del mes de JUNIO de 2001:

Para las Casas	$95.000 si la cuota se cancela dentro de los primeros 15 días del mes. $100.000, si el pago de la cuota se efectúa después del día 15.
Para los Lotes	$49.000 si la cuota se cancela dentro de los primeros 15 días del mes. $52.000 si el pago de la cuota se efectúa después del día 15.

B) Egresos

3579 028

a) Incremento del sueldo del mayordomo del Condominio:
Alrededor de este tema se plantearon por los copropietarios algunas inquietudes sobre la clase de contrato que el Condominio tiene celebrado con el señor Robayo: a término fijo?, a término indefinido?, hubo prórroga del mismo? Ante la circunstancia de no poder absolver estos interrogantes por no disponer del contrato en ese momento, se resolvió para la Asamblea que la nueva Junta de Administración lo revisará y tomará las decisiones procedentes.

Sobre el punto concreto del monto del incremento y la fecha de su vigencia se escucharon de los asistentes algunas inquietudes que al ser analizadas y sopesadas condujeron a la siguiente decisión:

Incremento:	Será del 9%, según lo dispuesto por el Gobierno Nacional.
Base:	Será el actual salario líquido de $410.000 + los aportes que para seguridad social (por salud y pensión) le corresponde legalmente asumir al trabajador.
Vigencia:	Empezará partir del mes de abril, es decir, que para este año 2001 se le reconocerá al mayordomo la retroactividad causada.

Se aclaró por parte de los asambleístas que el Condominio deberá empezar a efectuar los descuentos de Ley con destino al cubrimiento de la seguridad social del mayordomo, así:

Salud: 1/3 a cargo del trabajador, siendo a cargo del Condominio las 2/3 partes restantes hasta completar el 12% establecido por la Ley Laboral. Este aporte podrá efectuarse sobre el monto del salario mínimo legal.

Pensión: 25% sobre el salario a cargo del trabajador, siendo de cargo del condominio el 75% restante, hasta completar el 13.5% que establece la legislación laboral vigente.

ARP: Es a cargo del Condominio y su monto está de acuerdo con la clase y grado de riesgo en que está clasificada la actividad laboral del mayordomo.

9. **Nombramiento del Administrador para el período Junio 1 2001 a Marzo 31 2002.**

Se postuló por la Asamblea a la señora Francia Posada. Sometida a votación se nombró por unanimidad.

10. **Nombramiento del Revisor Fiscal**

Se postuló para este cargo al señor Jorge Morales, pero él la rechazó en atención a sus múltiples actividades que no le permiten atender esta nueva responsabilidad.

Se sugirió entonces, el nombre de la señora Diana Ramírez. Sometido a votación se eligió por unanimidad.

11. **Elección del Consejo de Administración para el período de Junio 2001 a marzo de 2002.**

Para el Consejo de Administración del Condominio se puso a consideración de la Asamblea por parte del Presidente de la misma señor Gilberto Posada, la proposición que para su integración presentó el Dr. José Miguel Vargas, así:

PRINCIPALES

1. Judith Perdomo Serrato.
2. José Miguel Vargas.
3. Alirio Chacón.

SUPLENTES

1. Miguel Ladino.
2. Leticia Vargas.
3. William Torres.

Sometida a votación la propuesta del Dr. Vargas fue aprobada por unanimidad por los copropietarios asistentes.

12. Proposiciones y varios.

a). Alumbrado en las vías del Condominio.

Se comentó por la mayoría de los copropietarios la deficiencia en la iluminación de las vías del Condominio. Por esta razón se solicitó llevar a cabo un adecuado mantenimiento. Se informó por parte de la propietaria de la casa 55, doña Judith Perdomo, que la farola que queda frente a la misma presenta una falla pues su alumbrado es intermitente, circunstancia ésta bastante molesta para los ojos y que impide conciliar el sueño. Por consiguiente, ella insistió en la solución pronta a este pequeño problema.

b). Fallas en la construcción del jacuzzi.

Uno de los copropietarios, el señor Jorge Morales, comentó que él llevó un técnico en esta materia y éste le comentó que el jacuzzi había quedado con algunas deficiencias, que en parte fueron subsanadas por la pasada

Administración. Pero que aún quedan algunas que deberá atender la nueva Administración que se inicia.

c). Fallas de la piscina

Igualmente, el copropietario señor Morales manifestó que en la piscina del Condominio se observan dos (2) grietas que coinciden con la pieza de las máquinas y que en su concepto esta pieza no tiene muchas bases. En consecuencia se impone una revisión y posible arreglo por parte de un técnico especializado, gerencia hecha por el Dr. José Miguel Vargas. Un familiar de la Sra. Diana se ofreció a llevar un Ingeniero a fin de que este profesional conceptuara sobre los arreglos o correcciones procedentes.

d). Flujo de personas.

La mayoría de los asistentes a la Asamblea manifestó su preocupación por la seguridad personal ante el hecho de la constante afluencia de personas ajenas al Condominio con diferentes fines: catequesis o evangelización, matrimonios, preparación de niños para la primera comunión, Santa Misa, Vigilancias, etc. Sobre este aspecto, el señor Jorge Morales puso de presente que la ermita construida por la parceladora señora Leticia Ceballos de Vargas no pertenece al Condominio y que por consiguiente mal puede éste exponerse a los riesgos que su funcionamiento conlleva y que además el ingreso de vehículos trae como consecuencia un mayor deterioro de la vía de acceso al mismo. Continuando con el análisis de este punto de discusión, la señora Francia Posada, igualmente expreso su preocupación por la seguridad e inquirió la razón por la cual la casa del vigilante está situada por fuera del Condominio. Que esta circunstancia necesariamente impide un buen control de ingreso al mismo. A su vez, la copropietaria señora Diana Ramírez, manifestó su intención de enviar una carta para dejar muy en claro el aspecto de la seguridad del Condominio. A su turno la señora Leticia de

13579 032

Vargas, la parceladora, afirmó que ella construyó la ermita en terrenos de su propiedad y que a ella no le pueden impedir que les dé el uso o destino que a bien tenga darles. Que además los copropietarios tienen que tener en cuenta el aspecto social del problema: que allí se da instrucción y ayuda a personas adultas y sobre todo a niños de bajos recursos económicos de la región, que no se puede ni se debe olvidarlos mucho menos ignorarlos. A continuación el Presidente de la Asamblea, el señor Gilberto Posada, manifestó que tanto a los Copropietarios como a los parceladores señores Vargas Ceballos les asisten razones para sostener sus puntos de vista pero que en su concepto no puede mantenerse un conflicto en forma indefinida y que debe buscarse la solución más adecuada. El señor Jorge Morales insistió en sus puntos de vista y afirmó que los parceladores han impuesto su posición a la fuerza sin contar con el consentimiento de los copropietarios. Que en ningún otro Condominio suceden o se presentan este tipo de hechos. Que el tema de fondo es que se está cambiando la destinación del Condominio lo están convirtiendo en un Centro de Evangelización permanente. Finalmente, el señor Morales planteó la posibilidad de nombrar una Comisión para buscar la manera de llegar a un acuerdo lo más pronto posible.

Ante los diversos puntos de vista expuestos por los asambleístas, con el fin de solucionar el conflicto se presentó la siguiente proposición final: "La nueva Administración citará a una ASAMBLEA para discutir y encontrar la solución al conflicto." Sometida a votación se le impartió su aprobación por decisión unánime.

No existiendo otros puntos que debatir, siendo las ocho y media (8.30) de la noche del día dieciséis (16) de mayor de dos mil uno (2001) se dio por terminada la reunión de la Asamblea.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA SECCIONAL

13579 033

En constancia se firma por el Presidente y por el Secretario.

Presidente:

Gilberto Posada

Secretario:

Judith Perdomo Serrato.

379

034

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Acta 8

Siendo las 6:25 p.m. del día 20 de septiembre de 2001 se dio inicio a la reunión con el siguiente orden del día:

1. VERIFICACION DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO ADOC.
3. ELECCIÓN DE COMISION DE VERIFICACION DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.
4. REPOSICION DE LA MÁQUINA GUADAÑADORA.
5. FISURAS DE LA PISCINA LATERALES A LA PLANCHA DEL CUARTO DE MÁQUINAS.

1. VERIFICACION DEL QUÓRUM.
   Asistieron a la asamblea los siguientes copropietarios:

   - Leticia Ceballos de Vargas y José Miguel Vargas representando a las unidades (51, 52, 53, 56, 58, 62 y 63) Total: 7 unidades.
   - William Torres (unidad 54)
   - Judith Perdomo (unidad 55) con poder dado a Diana Ramírez
   - Contanza Posada (unidad 57)
   - Jorge Morales (unidad 59)
   - Alirio Chacón (unidad 61)
   - Diana Ramírez (unidad 64)
   - Francia Posada (Administradora)

2. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO ADOC.

   - Presidente: Sr. William Torres.
   - Secretario adoc: Sra. Diana Ramírez

3. ELECCIÓN DE COMISION DE VERIFICACION DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.

   - Señor William Torres y Constanza Posada

4. REPOSICION DE LA MÁQUINA GUADAÑADORA
   La señora Francia Posada, administradora del condominio informó a la Asamblea, que la guadaña que actualmente se está utilizando se daño y para arreglarla se necesitaría de $441.000, además informó que los caballos de fuerza son muy pocos para el trabajo que en estos momentos se está realizando. Por tal motivo, el consejo de administración se reunió para buscar posibles cotizaciones y presentarlas a la Asamblea:

Supersharp	3 cab.	$ 950.000
Stihl	2,5 cab.	$ 800.000
Husqvarna	3 cab.	$ 1'000.000
Efco	2,8 cab.	$ 980.000
Shindawa	3 cab.	$ 1'250.000
Echo	3cab.	$ 1'179.000

Se pone a consideración de la Asamblea y por mayoría de votos se

la guadaña Husqvarna. Los lotes 64 y 55 votaron por una guadaña de marca Shindawa y los lotes 51, 52, 53, 56, 58, 62, 63, 57, 59, 54 y 61 votaron por la marca Husqvarna.

Para el recaudo del dinero la Asamblea aprobó una cuota extraordinaria dividida de la siguiente forma:

Las casas de los siguientes copropietarios harán un aporte extraordinario de $95.000 antes del 5 de octubre de 2001.

La Sra. Francia Posada, el Sr. Jorge Morales, el Sr. William Torres, Sta. Judith Perdomo, Sra. Diana Ramírez, Sr. Alirio Chacón, Sra. Gloria de Herrera y Sr. Miguel Ladino. ($760.000).

Los señores Vargas Ceballos harán el aporte extraordinario de la siguiente manera: 4 lotes por $ 49.000 y la casa del señor Santiago Vargas por $95.000 para un total de $ 291.000 (5 unidades), que se dividirá en dos contados. La primera cuota será pagada antes del 5 de octubre de 2001 y la segunda antes del 15 de noviembre.

Si existiera un copropietario nuevo en el condominio, el consejo estudiará como sería la participación de la compra de la guadaña e informará a los copropietarios en la próxima Asamblea General Ordinaria.

5. FISURAS DE LA PISCINA LATERALES A LA PLANCHA DEL CUARTO DE MÁQUINAS.
La señora Francia Posada informa a la asamblea sobre las fisuras que la plancha de la piscina tiene y trajo diversos presupuestos para el arreglo de las mismas.

Sr. Julio Ramírez: $6'000.000 (Mano de obra y materiales)
Sr. Jairo Oviedo: $6'000.000 (Solo mano de obra)
Sr. Luis Chaparro$4'300.000 (Mano de obra y materiales)

Los señores Vargas Ceballos comentan que la causa de estas fisuras es porque el terreno cedió. Los Vargas presentaron las recomendaciones para reparar las dos dilataciones que se han presentado en la piscina con sus respectivo plano, dados por el ingeniero Santiago Vargas y entregaron a la Asamblea fotocopia de dichas recomendaciones y cotización por $2'500.000.

Ellos propusieron una cuota extraordinaria para los copropietarios y en esta ocasión los Vargas pagarían por las 7 unidades que tiene.

El señor presidente pone a consideración lo dicho anteriormente a la Asamblea, cuyos miembros exponen lo siguiente:

1. La señora Diana Ramírez (lote 64 y poder del lote 55) opina que no participará en el arreglo de la piscina ya que piensa que la responsabilidad es de los constructores y la piscina no se la han entregado al condominio.
2. El señor Jorge Morales (lote 59) opina que la responsabilidad es de quien construyó y piensa que si no se hizo un estudio de suelos, no tenemos la culpa del problema.
3. El señor William Torres (lote 54) opina que él no paga el daño que tiene la piscina hasta que se analice el problema.
4. El señor Alirio Chacón (lote 61) opina que existen dos posiciones antagónicas (la de la Sra. Diana Ramírez y el Sr. Jorge Morales contra la de los señores Vargas) y que se deben mirar los estatutos, profundizar e

5. Los señores Vargas Ceballos (lotes 51, 52, 53, 56, 58, 62 y 63) opinan que es responsabilidad del condominio arreglar las fisuras de la piscina.

El presidente y los miembros de la Asamblea llegaron a la conclusión que en vista de que no se pudo llegar a un acuerdo, el Consejo de Administración se encargará de analizar el problema después de presentar una propuesta e invita a los copropietarios a que expongan sus puntos de vista para llegar a una conclusión. De igual forma, los copropietarios analizarán por su cuenta el problema y llevarán al consejo una propuesta clara y documentada.

La señora Constanza Posada (lote 57) no estuvo de acuerdo con que el Consejo analice e problema y solicitó a la secretaria adoc que escribiera esta opinión en el acta puesto que opinaba que lo conveniente era que se formara una comisión que representará la posición de la señora Diana Ramírez o el señor Jorge Morales, un miembro del Consejo y uno de los señores Vargas.

Siendo las 9:25 p.m. se dio por terminada la Asamblea General Extraordinaria.

En constancia se firma:

WILLIAM TORRES
Presidente

FRANCIA POSADA
Secretaria

382

13579 C37

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO " LA VEGA DE OSTOS II "

ACTA No. 9

En la ciudad de BOGOTA, D.C., siendo las 10 a.m. del día 19 de mayo de 2002, por convocatoria de la señora Administradora, los propietarios y mandatarios del "CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ", se reunieron en el salon comunal del edificio Terraza Lagartos II situado en la calle 120 A No. 62-60, con el fin de deliberar y tomar las decisiones pertinentes de acuerdo con el orden del dia propuesto, según se indica a continuación:

1. Verificación del quórum.
2. Eleccion y nombramiento de presidente y secretario para la Asamblea.
3. Aprobación del orden del dia.
4. Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria anterior.
5. Designacion de comision de verificación del acta de la presente Asamblea.
6. Comentarios a los informes de :
    a. Administración.
    b. Concejo de administración.
    c. Revisor Fiscal.
7. Aprobación de presupuesto año 2002
8. Elecciones.
9. Proposiones y varios
10. Cierre.

DESARROLLO

1. verificación del quórum.

Verificada la asistencia a la Asamblea por parte de los copropietarios, se comprobo la siguiente

- Leticia Ceballos de Vargas
- Jose Miguel Vargas
- Alirio Chacon
- Yuri Trujillo
- Ivan Gomez
- Jorge Morales
- Luz Marina de Balaguera
- Francia Posada
- Janeth Puentes

2. **Elección y nombramiento de Presidente y Secretario Para La asamblea.**

Para este fin se postularon los señores William Torres y Luz Marina Balaguera, quienes previa aceptación a su postulacion, fueron nombrados por unanimidad como presidente y secretario respectivamente.

3. **Aprobación del orden del dia.**

Se sometio a consideración de los asambleistas el orden del dia propuesto, el cual fue aprobado por unanimidad.

4. **Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria Anterior.**
Se dio lectura al Acta de la Asamblea anterior y puesta a consideración, fue aprobada sin ninguna objeción por parte de los asistentes.
5. **Designación de comisión de verificación del acta de la presente Asamblea.**
Se designaron, previa aceptación de los mismos, a los señores José Miguel Vargas y Francia Posada. Para verificar el acta del año 2002

6. **Comentarios a los informes.**

La Señora Luz Marina de Balaguera en Calidad de administradora comento que ella se encargo de hacer los pagos de salario a Victor Robayo. Igualmente informa que le hizo seguimiento a los pagos de las cuotas de administración por parte de los copropietarios. Tambien dice haber estado pendiente de la guadañadora y de que los lotes estuvieran pradeados.
El concejo de Administración no presento ningun informe.

En este momento intervienen varios de los asistentes haciendo diferentes tipos de comentarios que se resumen asi:

Que los gastos correspondientes al mantenimiento de la piscina eran demasiado altos y no se veían los arreglos que se le realizaban tanto a la piscina como a los predios del Condominio.

Varias personas se quejan de la calidad del trabajo efectuado por Victor ya que consideran que el aseo en la piscina es deficiente, y hacen otros comentarios negativos respecto de lo mismo.

7. **Aprobación de Presupuesto año 2002.**

Algunos de los asistentes intervienen haciendo comentarios sobre:

- La revisión del salario de Victor Robayo estara a cargo del nuevo administrador junto con el Concejo de Administración sujeto a que dicha persona mejore su desempeño

7. **Elecciones.**

La Asamblea postulo a las siguientes personas, previa aceptación por parte de las mismas, para los cargos de Administración, Concejo de Administración y Revisor Fiscal; siendo sometidas a votacion y elegidas por unanimidad asi:

a.	**Revisor Fiscal:**	Francia posada
b.	**Concejo de Administración: Principales:**	Yuri Trujillo
		Jorge Morales
		Leticia de Vargas
	Suplentes:	Constanza Posada
		Diana Ramirez

384

3579 0:39

c. administrador

Miguel Ladino
luz Marina Balaguera

9. Proposiciones y Varios:

Se retomaron algunos de los comentarios hechos con anterioridad en la Asamblea, y se llego a las siguientes conclusiones:

Se comisiono a la nueva administración a requerir a Victor en cuanto al desempeño de su labor y el cumplimiento de sus funciones.

No existiendo otros puntos a debatir, siendo las 2:00 pm. del dia 19 de mayo de 2002 se dio por terminada la reunion de la Asamblea.

En constancia se firma por el Presidente y por el Secretario.

Presidente:

WILLIAM TORRES

Secretario: LUZ MARINA BALAGUERA

386

13579 040

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO " LA VEGA DE OSTOS II "

ACTA No.10

En la ciudad de BOGOTA, D.C., siendo las 8 pm. del dia 21 de mayo de 2003, por convocatoria de la señora Administradora, lor propietarios y mandatarios del "CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ", se reunieros en el salon comunal del edificio Terraza Lagartos II situado er la calle 120 A No. 62-60, con el fin de deliberar y tomar las decisiones pertinentes de acuerdo con el orden del dia propuesto, según se indica a continuación :

1. Verificación del quórum.
2. Eleccion y nombramiento de presidente y secretario adoc. para la Asamblea.
3. Aprobación del orden del dia.
4. Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria anterior.
5. Designacion de comision de verificación del acta de la presente Asamblea.
6. Comentarios a los informes de :
    a. Administración.
    b. Concejo de administración.
    c. Revisor Fiscal.
7. Analisis y aprobación de los estados financieros a Abril 30 de 2003.
8. Aprobación de presupuesto año 2003.
9. Elecciones.
10. Proposiones y varios
11. Cierre.

DESARROLLO

1. verificación del quórum.

Verificada la asistencia a la Asamblea por parte de los copropietarios, se comprobo la siguiente:

- Leticia Ceballos de Vargas
- Jose Miguel Vargas
- Alirio Chacon
- Yuri Trujillo
- Ivan Gomez
- Jorge Morales
- Luz Marina de Balaguera
- Francia Posada
- Ana Moreno
- Luis Saavedra

Poder de Janeth Puentes a Francia Posada.

386

579 C41

2. **Elección y nombramiento de Presiente y Secretario Adoc Para La asamblea.**

Para este fin se postularon los señores Luis Saavedra y Francia Posada, quienes previa aceptación a su postulacion, fueron nombrados por unanimidad como presidente y secretario respectivamente.

3. **Aprobación del orden del dia.**

Se sometio a consideración de los asambleistas el orden del dia propuesto, el cual fue aprobado por unanimidad.

4. **Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria Anterior.**
La señora Yuri Trujillo se excuso por no presentar el acta anterior correspondiente a la asamblea ordinaria del año 2002. Procedio a leer las notas que habia tomado durante la misma, sin embargo no se aprobo por estar un poco confusa y por esa razon la señora Yuri Trujillo se comprometio a pasar el acta en limpio y que tanto esta como la correspondiente al año 2003 se presentaran a la comision de verificación.

5. **Designacion de comision de verificacion del acta de la presente Asamblea.**
Se designaron, previa aceptación de los mismos, a los señores Jose Miguel Vargas y Diana Ramirez para verificar el acta pendiente del año 2002; y a los señores Ivan Gomez y Jose Miguel Vargas para verificar la del año 2003.

6. **Comentarios a los informes.**

La Señora Luz Marina de Balaguera en Calidad de administradora comento que ella se encargo de hacer los pagos de salario a Victor Robayo. Igualmente informa que le hizo seguimiento a los pagos de las cuotas de administración por parte de los copropietarios. Tambien dice haber estado pendiente de la guadañadora y de que los lotes estuvieran pradeados. Ademas la señora de Balaguera informa que el condominio esta al dia en los pagos de Victor Robayo por concepto de salarios, vacaciones, cesantias e intereses de cesantias. Finalmente comenta que Victor esta solicitando incremento de salario, estar afiliado a la caja de compensación familiar y un mayor valor para compra de insumos.

El concejo de Administración no presento ningun informe.

A su vez la señora Francia Posada se excuso por no presentar ningun informe acerca de la revisoria Fiscal, ya que argumento no recordar haber aceptado dicho encargo por parte de la asamblea anterior. Adicionalmente nunca fue contactada por la señora administradora con el fin de hacerle entrega de los documentos necesarios para desarrollar tal tarea.

En este momento intervienen varios de los asistentes haciendo diferentes tipos de comentarios que se resumen asi:

LUIS SAAVEDRA: Manifiesta sus dudas sobre el tipo de contrato de trabajo de Victor Robayo y le preocupa que el pueda alegar continuidad de contrato por lo que sugiere consultar un abogado laboral. Leyo las funciones del trabajador según su contrato para tener claridad sobre el alcance de las mismas. Propone una reunion de integración para conocerse todos los copropietarios. Propone buscar que la Vega de OSTOS I, nos permita la entrada después de las 8 pm.y reglamentar el paso de personas entre los dos condominios.

13579 C42

Respecto al incremento de la cuota de administración propone que se haga para los lotes y que su valor sea igual al que pagan en la actualidad las casas.

YURI TRUJILLO: Propone un control de entrada de visitantes.

IVAN GOMEZ: Sugiere investigar el contrato externo de una persona especializada en el mantenimiento de piscinas.

Siendo en este momento cerca de las 11:00 pm. La Asamblea decidio por unanimidad continuar la misma el siguiente sabado 24 de Mayo citando su reinicio a las 9:00 am. En el salon comunal del edificio ubicado en la Diagonal 117 No. 33-18 de la ciudad de Bogota.

De acuerdo a lo anterior se reinicia la Asamblea con los siguientes asistentes:

- Leticia Ceballos de Vargas
- Jose Miguel Vargas
- Yuri Trujillo
- Ana Moreno
- Luis Saavedra
- Jorge Morales
- Diana Ramirez
- Francia Posada

JORGE MORALES: propone ligar el incremento de salario de Victor Robayo a su productividad y para ello la administración debe hacer un plan de trabajo, con un tiempo de observación de resultados con respecto al plan hasta de un mes antes del vencimiento del contrato de trabajo con Victor Robayo

ANA MORENO. Pregunto por que razon se consigan el valor de la cuota de administración en una cuenta a nombre de la señora Leticia de Vargas a lo que algunos asistentes informaron que ya hay algunos bancos que hacen entrega de tarjetas debito a empresas juridicas.

Varias personas se quejan de la calidad del trabajo efectuado por Victor ya que consideran que el aseo en la piscina es deficiente, no riega los jardines del kiosko y hacen otros comentarios negativos respecto de lo mismo.

7. **Analisis y aprobación de los Estados Financieros.**

La señora Yuri Trujillo toma la palabra y dada su condicion profesional procede a explicar el balance, a la vez llama la atención del exagerado costo por mantenimiento de la piscina y la guadaña. Igualmente solicita a los copropietarios que aclaren algunas dudas que hay respecto de los pagos efectuados por los mismos, por concepto de cuota de administración. Se aprueban los estados financieros con la salvedad que si a la entrega de la administración los copropietarios no han aclarado las diferencias en cuanto a cuotas, quedaran en firme estos estados en un plazo maximo de treinta dias.

13579 043

8. Aprobación de Presupuesto año 2003.

La señora Yuri Trujillo inicia el analisis el presupuesto indicando primero que todo que debe quedar claro en el mismo el manejo de la reserva. A continuación la Asamblea revisa punto por punto el presupuesto llegando a las siguientes conclusiones:

- La revision del salario de Victor Robayo estara a cargo del nuevo administrador junto con el Concejo de Administración sujeto a que dicha persona mejore su desempeño y con incremento maximo autorizado por la Asamblea del 5% sobre el actual.
- Los aportes a seguridad social deben hacerse sobre el IBC (ingreso base de cotizacion) real.
- No se hara incremento a la cuota de administración por lo que el presupuesto de gastos para este año debe ser como maximo igual a la totalidad de los ingresos de todos las casas y lotes obligados a pagar.

9. Elecciones.

La Asamblea postulo a las siguientes personas, previa aceptación por parte de las mismas, para los cargos de Administración, Concejo de Administración y Revisor Fiscal; siendo sometidas a votacion y elegidas por unanimidad asi:

a.	**Revisor Fiscal:**	Yuri Trujillo
b.	**Concejo de Administración: Principales:**	Jorge Morales
		Jose Miguel Vargas
		Alirio Chacon
	Suplentes:	Leticia de Vargas
		Diana Ramirez
		Francia Posada
c.	**Administrador:**	Luis Saavedra

10. Proposiciones y Varios:

Se retomaron algunos de los comentarios hechos con anterioridad en la Asamblea, y se llego a las siguientes conclusiones:

- Con respecto a las inquietudes existentes sobre el tipo de contrato de trabajo de Victor Robayo, se nombro una comision conformada por Luis Saavedra, Alirio Chacon y Jose Miguel vargas para hacer las consultas respectivas con un abogado laboral y comentar a los demas copropietarios a mas tardar el proximo 14 de Junio.
- Se comisiono a la nueva administración a requerir a Victor en cuanto al desempeño de su labor y el cumplimiento de sus funciones. Accion que debe ser respaldada por un comunicado sobre este aspecto firmado por todos los copropietarios.
- Cada copropietario se compromete a informar por escrito a Victor Robayo quienes son las personas que pueden ingresar al condominio en calidad de invitados, cuando ha ello hubiere lugar.
- La administración debe dejar en la porteria un libro de registro de ingreso de personas, diferentes a los copropietarios y sus familias, donde Victor debe dejar por escrito el ingreso de visitantes y contratistas especificando fecha, hora, quien lo autoriza o que labor va a realizar.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA SECCIONAL

13579 C44

No existiendo otros puntos a debatir, siendo las 2:00 pm. del dia 24 de mayo de 2003 se dio por terminada la reunion de la Asamblea.

En constancia se firma por el Presidente y por el Secretario.

Presidente:

Luis Saavedra

Secretario:

Francia Posada P.

350

18579 045

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
DEL CONDOMINIO LA VEGA DE OSTOS II

ACTA No. 11

En la ciudad de BOGOTÁ, D.C., siendo la 2:20 p.m. del día 19 de Junio de 2004 por convocatoria del señor Administrador, los propietarios del CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II, se reunieron en el salón comunal del edificio Terraza Lagartos II situado en la calle 120 A No. 62-60, con el fin de deliberar y tomar las decisiones pertinentes de acuerdo con el orden del día propuesto, según se indica a continuación:

1-.Verificación del quórum

2.-Elección nombramiento de presidente y secretario para la asamblea

3.-Aprobación del orden del día

4-Lectura y aprobación del acta de la Asamblea anterior

5- Designación de comisión de verificación del acta de la presente Asamblea

6-comentarios a los informes de:

Administración

a. Consejo de administración
b. Revisor Fiscal

7-análisis y aprobación de los Estados Financieros a Mayo 19 de 2004
8-Aprobación del presupuesto año 2004
9-Elecciones
10-Proposiciones y varios
11-Cierre

DESARROLLO

2. Verificación del quórum

Verificada la asistencia a la Asamblea por parte de los copropietarios, se comprobó lo siguiente:

- Leticia Ceballos de Vargas
- Juan Carlos Escobar
- Ana de Saavedra
- Miguel Ladino
- Iván Gómez
- José Miguel Vargas
- Luis Saavedra
- Judith Perdomo

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA ZIPAQUIRA

La señora Francia Posada se hizo representar en la asamblea por el señor Luis Saavedra, a quien confirió el correspondiente poder.

2. Elección y nombramiento del presidente y secretario para la Asamblea

En ausencia del Presidente del Consejo de Administración, el señor Luis Saavedra solicitó a los asistentes a la Asamblea la designación tanto del presidente como del secretario de la Asamblea, nombramientos que recayeron en los señores: Luis Saavedra y Judith Perdomo respectivamente.

3. aprobación del orden del día.

Se sometió a consideración de de la Asamblea el orden del día propuesto, el cual fue aprobado por unanimidad.

4. lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria Anterior.

En relación con este orden es preciso hacer la observación de que no se dio lectura y lógicamente tampoco aprobación del Acta de la reunión anterior de la Asamblea de Copropietarios. Igualmente tampoco se presentaron los informes de Consejo Administrativo y del Revisor Fiscal, razón por la cual tampoco se hicieron los comentarios previstos en el punto 6 del orden del día.

5. Designación de comisión de verificación del acta de la presente Asamblea.
Se designaron, previa aceptación de los mismos, Juan Carlos Escobar Y José Miguel Vargas.

6. Comentarios de los informes.

El consejo de Administración no presentó ningún informe.

Además fueron tratados los siguientes temas de interés para los copropietarios:

Seguridad: En este aspecto con fines a su mejoramiento se plantearon algunas soluciones, así:

a. Contratar otro empleado para la vigilancia del conjunto Residencial, pero fue descarta esta posibilidad en atención a la elevación de los costos que ello implica.
b. Se sugirió por parte del Administrador que los copropietarios que aún no han instalado alarmas, pues un instrumento que detiene un poco la acción de los amigos de lo ajeno. Esta sugerencia fue bien acogida por uno de los copropietarios asistentes a la Asamblea que todavía no han instalado este mecanismo de defensa.
c. Igualmente se planteó la posibilidad de instalar una malla por el lado que da hacia el río, pero de igual forma fue descartada.
d. Se propuso el arreglo de las cercas del condominio (templarlas y por erles electricidad)

e. También se planteó la posibilidad de construir una puerta que de acceso al sendero que conduce al río.

e. Se dio la posibilidad de construir una puerta que de acceso al sendero que conduce al río.
f. En relación con el tema de la seguridad, se dio lectura por parte del Administrador de la carta enviada por la señora Francia Posada, en donde informa sobre el comportamiento indebido de la inquilina de una de las casas del condominio, la señora Luz Marina Balaguera y de sus familiares, tanto por los escándalos que protagonizan como por mantener suelto, sin bozal, a un perro que por fiereza implica un gravísimo peligro para la integridad física de los copropietarios y de sus invitados o visitantes.

13579 047

2. Mecanismo para resarcir en algo c las personas víctimas de hurtos en sus casas: Se propuso la creación de un Fondo de solidaridad con el aporte mensual de una pequeña suma de dinero, que se pagará junto con el valor del servicio de administración. La cuota será de $ 10.000 mensuales a partir del 01 de Julio y deben ser cancelados con la cuota de administración.

3. Sueldo para el empleado del Conjunto Residencial, señor Víctor Robayo: se tomó la determinación de mantenerle su remuneración actual y de exigirle además el cabal cumplimiento del contrato de trabajo, insistiéndole en aquéllos aspectos en los cuales se han observado fallas (platear las plantas, cortar el pasto en toda la zona comunal, etc.)

7. Análisis y aprobación de los Estados Financieros.

El señor Administrador presentó el Estado de Pérdidas y Ganancias a Junio 19 de 2004, la conciliación Bancaria (Davivienda) y la discriminación mes por mes de los ingresos obtenidos y de los gastos efectuados en cada uno de los meses que comprenden el período de su administración y verbalmente dio explicaciones de aquéllos aspectos que consideró que lo ameritaban (gastos de mantenimiento de la piscina, compra de canecas para depositar las basuras, pinturas de puertas etc.)

8. Aprobación presupuesto año 2004

Continúa la misma cuota de administración

9. Elecciones

La Asamblea ratificó en el cargo de Administrador al señor Luis Saavedra

a. Revisor Fiscal	Francia Posada
b. Consejo de administración: Principales	Jorge Morales
	Juan Carlos Escobar
	Miguel Ladino

10. Proposiciones y Varios:

Se retomaron algunos de los comentarios hechos con anterioridad en la Asamblea, y se llegó a las siguientes conclusiones:

- Arreglo de Cercas: El doctor José Miguel Vargas y su esposa Leticia Ceballos de Vargas se comprometieron a procedes al arreglo de las cercas del Condominio.
- Hacer comunicaciones exigiendo el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal. Tanto el administrador señor Saavedra como el doctor José Miguel Vargas enviarán una carta a la señora Luz Marina de Balaguera recordándole la obligación de dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Fondo de solidaridad: se fija un aporte mensual de $ 10.000, que se consignará junto con la cuota de administración, destinado a crear un fondo con el cual se pueda resarcir en algo a los copropietarios que resulten afectados por el hurto de sus enseres en sus casas. Para la administración del Condominio creará una cuenta especial que permita diferenciar sus ingresos de los otros que mensualmente se generan.
- Solicitud de cotización de una póliza que asegure las áreas comunes.
- Valor de la Administración: se decidió mantener el valor actual del servicio de administración de $ 106.000 si cancela antes del 15 de cada mes y $ 111.000 si se cancela después del 15 de cada mes.
- Reglamento de convivencia: se impuso al consejo de Administración la labor de redactar un reglamento de Convivencia para los copropietarios del conjunto Residencial.
- Se procederá a la construcción de un almacenamiento o depósito de

13579 048

- Como el señor Miguel Ladino fue el más afectado con el robo de sus enseres durante este año pasado, la Asamblea toma la determinación de eximirlo del pago de la mensualidad por administración correspondiente al mes de Julio de 2004.

No existiendo otros puntos a debatir, siendo las 2:20 p.m. del día 19 de Junio de 2004 se dio por terminada la reunión de la Asamblea.

En constancia se firma por el presidente y por el Secretario.

Presidente:

Luis Saavedra

Secretario

Judith Sarmiento

394

3579 049

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPORPIETARIOS
DEL CONDOMINIO LA VEGA DE OSTOS II

ACTA No. 12

Siendo las 8:30 p.m. del día 19 de Mayo de 2005 se reunieron los copropietarios CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II, se reunieron en el salón comunal del edificio Terraza Lagartos II situado en la calle 120 A No. 62-60 para la asamblea anual de propietarios convocada.

El señor administrador y propietario: LUIS SAAVEDRA y los demás propietarios: JORGE MORALES, WILLIAM TORRES, JOSÉ MIGUEL VARGAS, LETICIA DE VARGAS, CLAUDIA RAMIREZ, VICKY PAREDES, STELLA PAREDES, Y EN PDER COFEIUDO DE LA SEÑORA FRANCIA POSADA.

Se elige presidente al señor JORGE MORALES, y secretaria a la señora STELLA PAREDES

SE da comienzo a la asamblea con la lectura de la carta enviada por el señor VICTOR ROBAYO, encargado de la vigilancia del conjunto, en la cual informa el comportamiento del propietario de la casa No. 61 ya que no cumple con los horarios de la portería, realiza fiestas todos los fines de semana, no se sabe quienes ingresan a la casa porque no hay una carta de autorización de los propietarios, el volumen de la música es demasiado alto, dejan botellas tiradas alrededor de la piscina, jabón en el jacuzzi, ruido de la cancha de tejo que instaló en su propiedad, incomodando no solo a los copropietarios sino a todos los vecinos del sector. Y la incapacidad de él para hacer cumplir la disciplina.

Una vez leída se acuerda que esta carta se analizará puntualmente antes de temas varios, según el orden del día.

Don Jorge Morales toma la palabra para dar comienzo a la asamblea con el siguiente orden del día.

1.- Verificación del quórum

Se verifica el quórum, quedando establecido que los asistentes a la asamblea hace quórum para deliberar.

2.- Informe del Administrador

Se informa por parte del administrador que el acta fue aprobada en reunión anterior, se lee carta enviada por el revisor fiscal que no hizo la revisoría porque no le fueron entregados los documentos.

Que el señor administrador informa y nos muestra una carta enviada por la DIAN solicitando actualización de los copropietarios del conjunto con sus respectivas identificaciones, esta información se presentó en medio magnético y fue radicada en Girardot en la oficina de la DIAN firmada y radicada por el señor LUIS SAAVEDRA.

El señor administrador presenta informe de su gestión durante los dos años de su labora e informa que presenta renuncia a su cargo porque considera que todos los propietarios debemos asumir esa responsabilidad.

Gestión realizada.

- Ubicación del sitio para la basura
- Se revisa el balance y se ve que se controlaron gastos que estaban disparados como el era el mantenimiento de la piscina y otros.
- Se determina que hubo utilidad pero el señor Vargas argumenta que no es utilidad sino excedentes.
- Sugiere comprar una escalera para realizar mantenimiento de 4 metros con extensión de 8 metros por valor de $ 400.000.
- En caja se tiene un efectivo de $ 203.778
- Las cesantías de VICTOR ROBAYO, se encuentran en el FONDO DE CESANTIAS SANTANDER, el contrato con el se hace por 2 años y se vence el 28 de Julio y se le debe avisar al señor el 1 de Junio del año en curso si se le renueva el contrato, igualmente no se le ha dado el período de vacaciones, con él se firmó de arrendamiento de la vivienda por valor de $ 30.000 sin actualizar el valor desde hace 7 años y asumiendo el conjunto el pago de los servicios del agua y de la luz del señor Víctor.

La señora Vicky Paredes informa que hay consultar con un abogado laborista el contrato que se tiene con el señor VICTOR ROBAYO no es a termino fijo sino indefinido porque ya pasa de 7 años. Sin presentarse un periodo de receso mínimo de 2 meses para renovar el contrato.

El contrato de arrendamiento se realizo desde el 1 de agosto de 1999, y no ha sido modificado.

El señor administrador logró recuperar unos terrenos, colocar los postes de la luz, cuadrar las puertas de los baños de la piscina.

Sugiere construir un baño en el kiosco, para que la gente no tenga que desplazarse has los baños de la piscina. Y reforzar las vigas del kiosco.

Se aprueban los estados financieros por parte de la asamblea así no hayan sido revisados por el revisor fiscal y que él firme una vez se le entreguen para la firma.

Se pide a los asistentes que se considere la posibilidad de administrar por un año cada propietario.

El actual administrador averiguará si el administrador de el conjunto de las casas del el bosque puede administrar nuestro conjunto y cuanto cobraría por la administración.

Elección del concejo de administración como los propietarios asistentes fueron 7 personas esta mismas personas lo conforman así

PRINCIPAL

SUPLENTE

396

3579 051

PRINCIPAL	SUPLENTE
VICKY PAREDES	LUIS SAAVEDRA
WILLIAM TORRES	JORGE MORALES
JOSÉ VARGAS	CLAUDIA RAMÍREZ
LECITICIA VARGAS	FRANCIA POSADA
ANA MORENO	ESTELLA PAREDES

El señor administrador Luis Saavedra toma la administración por un mes más mientras el consejo hace el nombramiento del nuevo administrador, se realizará una nueva reunión dentro de un mes, se vuelve a tocar el tema de los propietarios de la casa 61 y se toma la decisión de hacer un manual de convivencia puntualizado entrada y salida de los copropietarios para ofrecerles seguridad. Este se le entregará a Víctor para que lo haga cumplir, carta de autorización para el ingreso a las casas.

Enviarles a los tres propietarios de la casa 61 una carta bien sustentada con el reglamento y firmada por la asamblea, la persona delegada para realizar el borrador de la misma es el señor José Vargas.

Se deja la inquietud que Vega de Ostos I solicita colaboración para el mantenimiento de la vía ya que esta se utiliza para ir al club.

El señor José Vargas pide tiempo para realizar los arreglos de la vía de Vega de Ostos II.

Se termina la reunión a las 10:15 p.m.

Para constancia firma

_____

JORGE MORALES

Presidente de la Asamblea Vega de Ostos II

_____

ESTELLA PAREDES

Secretaria de la Asamblea Vega de Ostos II

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO "LA VEGA DE OSTOS II"

ACTA No. 13

Siendo las 10:15 de la mañana, del día 15 de Abril de 2.006, se reunieron los copropietarios del **CONDOMINIO "LA VEGA DE OSTOS II",** se reunieron en el área social del condominio situado en la vereda BOSACHOQUE del municipio de Fusagasuga, para realizar la asamblea anual de propietarios convocada.

El señor administrador y propietario LUIS SAAVEDRA, da comienzo a la asamblea presentando un saludo de bienvenida y agradecimiento por la asistencia y puntualidad, dando lectura al siguiente orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum teniendo en cuenta que la segunda citación es el mismo día a las 10:00 A. M., de lo contrario habrá quórum con los propietarios que hasta el inicio de la reunión se encuentren es ese momento.
2. Elección y nombramiento de presidente y secretario para la asamblea
3. Aprobación del orden del día
4. Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria del año anterior
5. Designación de comisión de verificación del acta de la presente Asamblea
6. Comentarios a los informes de:
    a. Administración
    b. Concejo de Administración
    c. Revisor Fiscal
7. Análisis y aprobación de los estados financieros a Marzo 31 de 2.006
8. Aprobación presupuesto año 2.006
9. Elecciones de:
    a. Revisor Fiscal
    b. Concejo de Administración
    c. Administrador
10. Proposiciones y varios
11. Cierre

Desarrollo de la asamblea

1. Verificación del quórum

   Se verifico la asistencia de los copropietarios del conjunto, lo cual permitió determinar que de los 14 copropietarios que lo conforman cumplieron con el llamado a la asamblea 12 copropietarios, por lo tanto hay quórum.

2. Elección y nombramiento de Presidente y Secretario para la asamblea

   El señor Luis Saavedra, Administrador del Conjunto, toma la palabra para proponer y pedir el favor al señor Gilberto Posada copropietario del conjunto para que presida la asamblea, acto que fue aceptado por don Gilberto Posada y aprobado por los asistentes.

   De igual manera el señor administrador propone que el señor Marco Antonio Paredes, sea el secretario de la asamblea, acto que fue aceptado por don Marco Antonio Paredes y aprobado por los asistentes.

3. Aprobación del Orden del día.

   El señor Posada, presidente de la asamblea, toma la palabra y pone a consideración de los asistentes, la aprobación del orden del día propuesto por el señor administrador del conjunto en la convocatoria enviada a cada uno de los copropietarios del conjunto cuya fecha es 11 de Marzo de 2.006, el cual fue aprobado por unanimidad.

4. Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Ordinaria del año 2.005.

   El señor Luis Saavedra, lee el acta número 12, correspondiente a la asamblea ordinaria del año anterior la cual fue aprobada por unanimidad.

5. Designación de comisión de verificación del acta de la presente asamblea.

   La asamblea designa a los señores William Torres y Miguel Ladino, para que integren esta comisión, los cuales aceptan la designación.

6. Comentarios a los informes de:

   a. Administración

      El señor administrador lee el informe de su gestión en donde se resumen todas las actividades y obras realizadas durante su período de administración, advirtiendo que este informe contiene lo efectuado por el concejo de administración.

   b. Consejo de Administración

      Incluido en el informe anterior.

   c. Revisoria Fiscal

      Se lee el informe del revisor fiscal en donde manifiesta algunos inconvenientes que tuvo para realizar su trabajo, para aclarar esta situación el señor administrador lee su informe aclaratorio.

      Se manifiesta en la asamblea, que se debe poner en marcha la recomendación del señor revisor fiscal, la cual consiste en llevar un libro de bancos, pide además que como compromiso de todos los copropietarios se envíe vía fax la consignación efectuada por concepto de administración y se reitera que a partir del día 16 de cada mes se cobrará la cuota de mora por el no pago oportuno de la cuota de administración.

7. Análisis y aprobación de los estados financieros a Marzo 31 de 2.006

   El señor administrador entrego a los asistentes los estados financieros, los cuales no fueron aprobados por presentar unas cifras que no tienen una clara explicación.

   El señor José Miguel Vargas, propone que se maneje una contabilidad de ingreso y egreso, lo cual facilita el manejo financiero del Condominio.

8. Aprobación presupuesto año 2.006

   Para este período sigue la misma cuota de administración.

   Se pide al administrador del condominio que se tome una póliza de seguros para los transformadores de la luz del condominio.

   Averiguar cuanto consume Vega de Ostos I, en gasolina y aceite para la Guadañadora.

   Efectuar una reserva de $10.000 x propiedad a partir de Julio de 2.005, para posibles contingencias.

9. Elecciones de:

   a. Revisor Fiscal

      Como revisor fiscal fue nombrado el señor William Torres.

13579 052

b. Concejo de Administración

Para integrar el consejo de adm nistración se propuso a los siguientes copropietarios:

Mandius Romero
Jorge Morales
José Miguel Vargas
Luis Saavedra
Miguel Ladino
Constanza Posada

c. Adrninistrador

Como administrador del condominio, se nombró al señor Marco Antonio Paredes Rangel.

10. Proposiciones y varios

Que la adrninistración del condominio sea efectivamente por un año, para que todos los copropietarios participemos en ella.

Corregir el camino de piedra en la vía a la capilla, ya sea pulir o echar cemento para emparejar.

Programar una reunión de integración para todos los copropietarios.

Arreglar el asador de ladrillo con la parrilla que hay en la zona comunal.

Enchapar e mesón de la zona comunal

Techar la zona donde estaba la parrilla

Subir las columnas del salón comunal

Tapar con pasto el pozo.

Enviar carta al señor Escobar, firmada por el consejo de administración y anexando fotocopia del reglamento de copropiedad del Condominio.

Elaborar una carta de agradecimiento al señor Luis Saavedra y señora Ana Moreno, por su colaboración durante los tres últimos años.

11. Cierre

Siendo la Una y Treinta (1:30) de la tarde del sábado 15 de Abril de 2.006, se da por terminada la asamblea de copropietarios del condominio Vega de Ostos II.

En constancia firman,

GILBERTO POSADA
Presidente Asamblea

MARCO ANTONIO PAREDES R.
Secretario Asamblea

400

13579 055

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO TURISTICO LA VEGA DE OSTOS II

ACTA Nº 14

Siendo las 2:30pm, del día 18 de marzo de 2007 se dio inicio a la asamblea ordinaria de copropietarios con el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea año 2007
3. Nombramiento Comisión Verificadora del Acta
4. Lectura y Aprobación Orden del día
5. Lectura y Aprobación Acta anterior Nº 13 del 15 de Abril de 2006
6. Informe de Administración año 2006
7. Informe de Ingresos y Gastos año 2006
8. Informe Revisor Fiscal año 2006
9. Elección Revisor Fiscal año 2007
10. Elección Consejo de Administración año 2007
11. Varios

1. Verificación del Quórum

El señor Marco Antonio Paredes Administrador del Conjunto, efectuó la verificación de asistentes y confirmó que existía quórum con participación representativa de mas de la mitad de los copropietarios. Previo a este y con la lectura de apartes de la escritura se efectuaron las aclaraciones a la participación de cada uno de los copropietarios y principalmente de la señora Leticia de Vargas a quien le corresponde cinco (5) unidades e igualmente como se conformó el conjunto para lo cual el señor José Miguel Vargas aclaró, que dicho condominio es una parcelación turística y se inició con Vega de Ostos I y esta separada bajo escritura pública sugerida y emitida por planeación.

2. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea año 2007

Para el efecto se postuló y se aprobó por mayoría al señor Luís Saavedra como Presidente y Luís Enrique Guerrero como Secretario.

3. Nombramiento Comisión Verificadora del Acta

Como comisión verificadora se postulo y nombro a las siguientes personas:

- José Miguel Vargas
- Diana Ramírez
- William Torres

4. Lectura y Aprobación Orden del día

Se dio lectura y se sometió a aprobación el orden del día propuesto, el cual fue aprobado por unanimidad.

5. Lectura y Aprobación Acta anterior N° 13 del 15 de Abril de 2006

El señor Marco Antonic Paredes procedió a dar lectura del Acta N° 13 del 15 de abril de 2006 y el señor Presidente de a asamblea la sometió a aprobación de la misma. La cual fue aceptada por unanimidad.

6. Informe de Administración año 2006

El señor Marco Antonio Paredes presento el informe de la administración correspondiente al año 2006, el cual hace parte integral de esta acta, destacando y ampliando lo pertinente a lo acordado en la Asamblea Extraordinaria del mes de Noviembre del año 2006. Los aspectos que destacó son:

- La cuota de administración es de $116.000 por casa y de $60.000 por lote.
- Se recordó que el tiempo máximo para la consignación de las cuotas de administración es en los diez (10) primeros días del mes.
- Se estableecieron multas de $10 000 por cada casa y de $5.000 por lote, para los pagos que se efectúen después del día diez (10) de cada mes.
- Se establecieron intereses monetarios del 1% sobre la cuota mensual.

Dentro del informe, el administrador hace mención a las siguientes obras pendientes y la importancia de su realización:

- Corregir camino Vía Capilla al conjunto, cuyo valor aproximado es de $3.800.000
- Programar reunión de integración para los copropietarios.
- Arreglar asador.
- Colocar baldosas mesón zona comunal
- Techar zona parrilla

Como conclusión estas obras no se han realizado por falta de presupuesto y por carencia de reuniones del consejo por administración.

7. Informe de Ingresos y Gastos año 2006

Anexo a esta acta se encuentra el informe de ingresos y gastos para el año 2006 presentado por el administrador.

8. Informe Revisor Fiscal año 2006

El señor William Torres dio lectura al informe de la Revisoría Fiscal, el cual también se encuentra anexo a esta acta. Como parte de este informe, resalta el señor Revisor algunas de las prioridades que deben ser revisadas y definidas por parte de la Asamblea General de Propietarios:

- Arreglar el kiosco comunal
- Arreglar las cintas del empedrado instaladas en la vía que conduce hacia la vía del conjunto.
- Definir la contratación de una póliza de seguros amparando contra riesgos de daño y/o incendio el transformador eléctrico de iluminación de áreas comunes.
- Clarificar la razón por la cual fue constituida un resalto sobre la vía cerda de la división entre Vega de Ostos i.

9. Elección Revisor Fiscal año 2007

Para el efecto se postuló y se aprobó por mayoría al señor William Torres.

10. Elección Consejo de Administración año 2007

Se postularon y se aprobaron por parte de los copropietarios las siguientes personas:

- José Miguel Vargas en representación de Leticia de Vargas.
- Luís Saavedra
- Diana Ramírez
- Juan Carlos Escobar
- Jorge Morales
- Luís Enrique Guerrero R.

Para el efecto se aclara, que el Consejo se reunirá y definirá los tres principales y los tres suplentes y a su vez el secretario de la misma.

Igualmente, la Asamblea ratificó como administrador para el año 2007 al señor Marco Antonio Paredes.

11. Varios

Se evaluó la propuesta del cambio de valor de la cuota de administración a partir del mes de Abril de 2007 aprobándose lo siguiente:

- Para las casas se mantiene el mismo valor vigente $116.000
- Para los lotes vendidos no construidos se fijo la cuota de $100.000
- Para los cinco (5) lotes propiedad de la señora Leticia de Vargas, se acordó la cuota mensual de $70.000 por cada uno.

Para evitar bloqueos en la hora de la misa dominical, se sugirió organizar el área de parqueadero para no interrumpir el ingreso al conjunto.

La Asamblea determino que dado el incumplimiento al Manual de Convivencia "Música a Alto Volumen", que se viene dando por parte del señor David Moreno socio de Juan Carlos Escobar, la junta elaborará la comunicación respectiva de llamado de atención.

Se sugirió y se aprobó que queda prohibido hacer quemas de cualquier orden, si no es en el sitio predeterminado para dicha acción.

Se aprobó que el consejo debe normalizar sus reuniones con el objeto de revisar oportunamente los planes y necesidades del conjunto.

En aspecto de seguridad se sugirió la contratación de un celador los fines de semana.

En cuanto a la contabilidad se sugiere se lleve en los libros de contabilidad respectivos, con el objeto de eliminar la contabilidad de caja.

Se sugiere evaluar el sistema de alarmas del conjunto.

Se solicito al administrador revisar las funciones del señor Víctor Robayo e igualmente la programación de su trabajo. Con relación al tema de la piscina, buscar asesora y capacitación para su adecuado mantenimiento.

Se dio lectura por parte de la administración a comunicación recibida del conjunto Vega de Ostos I con fecha, Febrero 28 de 2007, haciendo referencia a propuesta cobro portería e igualmente mantenimiento vía carreteable.

El señor José Miguel Vargas hace lectura de la parte legal en la cual se aclara lo de las obras de bienes comunales y servidumbres de la vía Vega de Ostos I. Por parte de la Asamblea se solicita al Administrador, carta de respuesta aclarando el derecho que se tiene del servicio de servidumbre e igualmente en lo correspondiente al resalto construido sobre la vía cerda de la división con Vega de Ostos I.

El señor José Miguel Vargas, informa y solicita la información pertinente para legalizar las licencias de construcción de las casas que carezcan de ella. Por otra parte informa, que esta se está adelantando la solicitud de la copia de personería jurídica del conjunto Vega de Ostos II, ante la plantación de Fusa.

Siendo las 5:20pm se dio por terminada la Ásamela General del Conjunto Vega de Vega de Ostos II.

En constancia firman,

Luís Saavedra
Presidente Asamblea

Luís Enrique Guerrero
Secretario

404

3579 059

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURÍSTICO LA VEGA DE OSTOS II.

ACTA Nº 15

Siendo las 2.30 p m del día 22 de marzo de 2008 se dio inicio a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, con el siguiente orden del día:

1 Verificación del Quórum
2 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea, año 2008.
3 Nombramiento Comisión verificadora del Acta.
4 Lectura y aprobación Orden del día.
5 Lectura y aprobación del Acta anterior Nº 15 del 18 de Marzo del 2007.
6 Informe de Administración, año 2007.
7 Informe de Ingresos y gastos, año 2007
8 Informe Revisor Fiscal, año 2007
9 Elección de Revisor Fiscal, año 2008.
10 Elección Consejo de Administración para el año 2008.
11 Elección del administrador para el año 2008.
12 Varios.

1 Verificación del Quórum.

El Señor Marco Antonio Paredes, administrador del Conjunto Turístico Vega de Ostos, efectuó la verificación de asistentes y revisado el Quórum de asistentes se confirmó la presencia de los siguientes co-propietarios:

Constanza Posada..casa # 57	Juan Carlos Escobar. casa #61
Claudia Ramírez. casa #64	Marco A. Paredes casa #62, L 63
Miguel Ladino casa #65	William Torres casa #54
Jorge Morales casa #58	Luis Saavedra casa #60
Judith Perdomo Casa #55	Mandius Romero casa #52

Con lo cual hay quórum representativo para realizar esta Asamblea, ya que existe representación del 83 % de los co-propietarios.

2 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea, año 2008.

Para el efecto se postuló y se aprobó por mayoría al Señor William Torres como presidente y a Mandius Romero como secretario

3 Nombramiento Comisión verificadora del Acta.

Para la comisión de verificación del acta se postuló y nombró a las siguientes personas:

Constanza Posada y Juan Carlos Escobar.

4 Lectura y aprobación Orden del día

Se dio lectura y se sometió a aprobación el orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad.

5. Lectura y aprobación del Acta anterior N° 15, del 18 de Marzo del 2007.

El Señor Marco Antonio Paredes dio lectura al acta N° 15 del 18 de Marzo del 2007, y el Presidente de la Asamblea, la sometió a aprobación y fue aprobada por unanimidad por los asistentes a la asamblea.

6 Informe de Administración, año 2007

El Señor Marco Antonio Paredes, presentó el informe de la administración correspondiente a la vigencia 2007, el cual hace parte integral de esta acta. Los aspectos más destacados son:

- Adecuación del kiosko de la zona comunal. Las obras adelantadas para este efecto hacen referencia a cambio de columnas de madera por columnas de concreto, las que se pintaron de verde y rojo. De igual forma se inmunizó y lacó la cubierta de madera que soporta el techo.
- Zanja de drenaje. En esta obra se realizó una zanja para evacuar el agua de la fosa cercana a la piscina, la cual recoge el agua de escorrentía de gran parte del área del conjunto.
- Se compró una máquina corta cepos que permite mejorar y agilizar la labor de poda de las cercas vivas.
- Arreglos varios (guadaña y otras herramientas de trabajo)

Los egresos mensuales corresponden gastos de servicios de luz, agua y compra de bombillos e implementos para el mantenimiento de la piscina.

7 Informe de ingresos y gastos año 2007.

El administrador hizo una presentación de ingresos y egresos en la vigencia 2007 El detalle de cada uno de ellos se presenta en la copia del informe que se anexa al acta.

En resumen, se recaudó el 89% ($18.959.851), del presupuesto proyectado por cuotas de administración, quedando un saldo por recaudar de $2.462.149. Para la fecha de corte había un saldo disponible de $5.212.507

8 Informe de Revisor Fiscal

El Señor William Torres dio lectura al Informe de la Revisoría Fiscal, el cual se anexa al acta. Inicialmente, hace referencia al sistema utilizado para el registro y almacenamiento de los movimientos contables, el que considera adecuado para el volumen de registros que se manejan en la contabilidad del conjunto. De igual manera, destaca la forma ordenada de cómo se maneja y registra la contabilidad En otro aparte de la presentación, hace un análisis comparativo con años anteriores y encuentra que las finanzas del conjunto en la vigencia 2007, fueron buenas por cuanto la gran mayoría de copropietarios hizo los aportes en forma oportuna, con excepción de la casa de los Peregrinos, que a la fecha, presenta un saldo en mora de $1.084.640.00. De igual manera, la Señora Leticia Ceballos

tiene un saldo en mora de $1.370.000. Los detalles de esta deuda se dan en el informe del Revisor Fiscal. En la asamblea se determino hacer una cuenta de cobro para la Señora Leticia, tanto para la deuda correspondiente a los lotes, como la de la casa de los peregrinos.

9. Elección del Revisor Fiscal año 2008.

Para el efecto se postuló y se aprobó la reelección del Señor William Torres.

10 Elección del Consejo de Administración año 2008

Para estos cargos se eligieron las siguientes personas:

- Luis Saavedra
- Constanza Morales
- Juan Carlos Escobar
- El Señor Ladino
- Jorge Morales
- Luis E Guerrero

El consejo se reunirá y a su interior, nombrará tres principales y tres suplentes y establecerá quien será el Secretario del Consejo.

11. Elección de administrador año 2008

Para este efecto se postuló y se aprobó por mayoría al Señor Mandius Romero Carrascal como administrador del Conjunto. La Asamblea convino que el Señor Marco Antonio Paredes continuara con las actividades de recaudo, desembolso para los pagos requeridos y manejo de los registros contables.

12. Varios.

Se propone:

- Arreglar las cintas de empedrado instaladas en la vía que conduce hacia la entrada al Conjunto y/o evaluar la conveniencia de adoquinar el área de ingreso desde la Portería hasta frente a la casa del Sr. Gilberto Posada.
- Realizar mantenimiento a la vía perimetral – adoquinada- alrededor del conjunto la cual presenta altos niveles de deterioro y desmejora originada por el alto volumen de maleza que la está cubriendo.
- Hacer mantenimiento al horno y demás elementos que hacen parte del Kiosco y área comunal, los cuales presentan alto deterioro y desmejora.
- Coordinar y definir conjuntamente con los propietarios de las fincas que igual tienen servidumbre sobre la vía de acceso la mejora de esta carretera utilizando recebo para "emparejar' el acceso.
- Definir un Comité que adelante gestiones ante la Junta de Acción comunal del sector para conocer los planes y actividades planeadas para mejorar la carretera que conduce a Tibacuy y conocer si existe algún plan para mejorar esta vía, que día a día se deteriora más y representa un grave riesgo para quienes transitamos esta vía.
- Pintar las nstalaciones anexas a la piscina.
- Reanudar la gestión que estaba realizando el Señor José Miguel Vargas relacionada con la averiguación de si el conjunto tiene o no, Personería Jurídica, sobre el cual, no hubo ninguna respuesta. Frente a este hecho, es necesario: preguntarle a la Señora Leticia de Vargas sobre las gestiones adelantadas para este fin.
- Gestionar ante las entidades pertinentes el cambio de nombre del Conjunto.

Por unanimidad se aprobó realizar un incremento salarial del 6% correspondiente al índice de inflación del año 2007 que fue del 5.94% , para el Sr. Victor Robayo, efectivo a partir de Abril/08.

13579 062

Igual se acordó realizar una revisión detallada y clarificación de las funciones del Sr. Victor Robayo, labor que será adelantada y documentada por el Administrador quien informará a la Junta de Administración sobre lo definido.

En relación a la proyección de algunas obras para el mejoramiento del conjunto, específicamente, el camino de entrada que va desde la carretera hasta el portón de entrada, hay varias posiciones: 1. Buscar un abogado que estudie y evalúe cuales serían las obligaciones de cada propietario frente al desarrollo de nuevas obras dentro de las zonas comunales, teniendo en cuenta: a) las actuales circunstancias de tenencia de la tierra que se presentan en el Conjunto, b) el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el Conjunto y c) las normas contempladas en la Nueva Ley de Régimen de Propiedad Horizontal. 2. Hay varios propietarios que están dispuestos a pagar el valor total de la obra en forma proporcional al número de predios (1/82 del valor de la obra).

Finalmente y por unanimidad se reiteró y aprobó que antes de asignar cualquier forma de pago para el desarrollo de nuevas obras, se requiere tener el concepto de un asesor jurídico, para lo cual por unanimidad se aprobó una Comisión Integrada por los Sres. Luis Saavedra y Jorge Morales, quienes adelantaran las averiguaciones a lugar y comunicarán los resultados de su gestión y sus recomendaciones al Consejo de Administración.

Se estableció que era necesario y de forma prioritaria, dar formalidad legal a todas las acciones relacionadas con el manejo de las actividades propias de la administración del Conjunto, frente a la nueva Ley de Régimen de Propiedad Horizontal

Siendo las 5 p.m se dio por terminada la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Vega de Ostos II

En constancia firman

William Torres
Presidente de la Asamblea

Mandius Romero C
Secretario

Constanza Posada
Comisión Verificación acta

Juan Carlos Escobar.
Comisión Verificación acta

Asistentes

Marco A. Paredes

Claudia Ramírez

Miguel Ladino

Jorge Morales

Luis Saavedra

Judith Perdomo

408

13579 063

ACTA Nº. 16

Fusagasuga, Condominio la Vega Ostos II, Abril 08 de 2.008

En el kiosco del condominio, nos reunimos los miembros del consejo de administración del Condominio la Vega de Ostos II, para tratar los siguientes puntos planteados en la asamblea anterior.

1. La capilla
2. La cerca viva de los lotes que circundan el condominio
3. Trabajos que no se han realizado, como son: La adoquinada de la portería de Víctor a la propiedad de don Gilberto Posada (pecir las cotizaciones), Tejar la ampliación del techo del Kiosco.
4. Administración de Vega de Ostos I
5. Servidumbre de las fincas aledañas al condominio.

Para el tema 1, se comisiono a los señores Jorge Morales, Juan Carlos Escobar y Luís Saavedra, para pedir un concepto a una persona especializada respecto a la institucionalidad del condominio, incluida la legalidad y el derecho de la construcción de la capilla dentro del condominio.

En cuanto a la cerca viva, se le debe plantear a doña Leticia y José Miguel Vargas, la siembra de limoncillo para reemplazar la cerca de alambre que tienen en los lotes de su propiedad, para mantener la uniformidad de la cerca en el condominio, lo que se busca con esto es mejorar la seguridad y el embellecimiento del condominio.

Solicitar las cotizaciones respectivas para los trabajos mencionados en el tercer punto y llevarlos a la asamblea para determinar su aprobación y ejecución, de acuerdo con el coeficiente existente en nuestra escritura publicas.

Para dialogar con la Administración de Vega de Ostos I, se comisionó a Don Luis Saavedra y Gilberto Posada, para tratar con la Administradora de Vega de Ostos I, sobre los problemas de los dos condominios.

En cuanto a la servidumbre de las fincas aledañas, se determino por parte del consejo de Administración, elaborar una carta al señor Ricardo Vaquero, propietario de la finca aledaña y por cuyo predio se pasan a través de la cerca al condominio para prohibir esta acción ya que no tienen derecho a utilizar estos predios como vía de acceso a su propiedad.

Para concluir la reunión se trató el tema de las aguas negras de la casa de Diana Ramírez, se le debe solicitar a la propietaria la construcción de una caja negra respectiva en su predio, para evitar el desborde de estas aguas.

Pasar una carta a don Víctor Robado, para recordarle que el hueco que hay cerca del barco, no es para acumular y botar basuras.

Cotizar y construir un hueco o pozo de compostaje, para depositar los desechos del condominio.

En el hueco que está cerca del barco, se debe elaborar una zanja de 1 m de ancho, para que las aguas lluvias puedan ser encausadas por este medio evitando que se apozen, se debe reforestar esta área y encerrar para dejarla junto con el bosque nativo, como zona área privada y de difícil acceso a las personas.

Siendo la 1 de la tarde del día 8 de Abril de 2.008, se da por terminada la reunión, y en constancia se firma por los asistentes.

WILLIAM TORRES

JUAN CARLOS ESCOBAR

JORGE MORALES

MIGUEL LADINO

GILBERTO POSADA

LUIS SAAVEDRA.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
FOLIO MUNICIPAL

409

13579 064

ACTA Nº. 17

Fusagasuga, Condominio la Vega de Ostos II, Junio 03 de 2.008

En el kiosco del condominio, se reunieron los miembros del consejo de administración del Condominio la Vega de Ostos II y Vega de Ostos I, para tratar los siguientes puntos:

1. Transito de vehículos por la via de servidumbre de Vega de Ostos I
2. Quiebrapatas para la recolección de aguas lluvias en los limites de Vega de Ostos I y II.

A las 10:30 de la mañana, se da inicio a la reunión con la presentación de los asistentes

En representación del consejo de Administración de Vega de Ostos I
Sr. PETER SCHMIDT
Sr. ROBERT STEENKIST
Sr. ALVARO RUIZ

En representación del consejo de Administración de Vega de Ostos II
Sr. LUIS SAAVEDRA Sr. JUAN C. ESCOBAR
Sra. CONSTANZA POSADA Sr. GILBERTO POSADA
Sr. LUIS E. GUERRERO

Sr. MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL, Administrador de Vega de Ostos II.

El señor Saavedra, presenta las disculpas enviadas por el señor José Miguel Vargas, quien por motivos de salud no pudo estar presente, de igual manera se excusa al señor Morales miembro del consejo de Administración Vega de Ostos II quien por compromisos adquiridos con anterioridad no pudo asistir a esta reunión.

El señor Ruiz, pregunta si el reglamento de propiedad horizontal de Vega de Ostos II, se encuentra actualizado de acuerdo con el decreto 876 de 2.001, a lo cual el señor Luis Saavedra responde que nó, pero para el tema que nos reúne el reglamento sirve y se encuentra vigente.

El señor Paredes pide la palabra para leer el artículo 7º del reglamento de propiedad en donde se hace referencia al uso de la via servidumbre para el acceso a las dos etapas de Vega de Ostos.

El señor Smichdt, presenta disculpas por la carta de cobro enviada a comienzo de año por el uso de la via de Vega de Ostos I, y advierte que el uso frecuente de esta via puede llevar a deteriorar el estado de la misma, más cuando se tiene previsto que el condominio lo conformen 82 predios habitacionales, lo cual prevé un alto o gran numero vehicular, para evitar que esto suceda se debe ir pensando en un mantenimiento adecuado para la vía.

Se acuerda también en esta parte que después de las 9 de la noche ninguno de los vigilantes o porteros de cada una de las entradas esta obligado a levantarse a abrir la puerta al residente o propietario que llegue, para lo cual se propone entregar copia de la llave que abre el candado de cada una de las puertas.

Es necesario que todos los residentes de Vega de Ostos I y Ostos II, tomen conciencia del buen uso que deben hacer de sus propiedades para evitar incomodar a los vecinos con bulla hasta altas horas de la noche. se debe procurar por mantener el RESPETO A LOS PROPIETARIOS PARA EL DESCANSO.

Se propone elaborar un censo de vehículos y carnetizarlos para el ingreso y salida de los mismos del condominio.

El señor Saavedra propone conformar una sola administración para el condominio en su etapa I y II, lo cual permitiría encerrar el conjunto y colocar vigilancia nocturna, a lo cual el señor Smichdt manifiesta que saldría demasiado costoso y no resolvería nada.

Acto seguido el señor Ruiz, manifiesta que su propiedad ha sido afectada por las aguas lluvias que se desbordan desde Vega de Ostos II y que el policía acostado que se construyo para evitar que esto siguiera sucediendo no ha solucionado el problema en su totalidad, el manifiesta que la solución definitiva a este problema seria la construcción de la rejilla (Quiebra patas), la cual puede tener un costo de $800.000, el señor Posada, manifiesta que como se busca es convivir en paz y armonía, resulta sano que esta obra se realice entre las partes.

410

13579 065

En resumen y para terminar esta reunión, se acordó nombrar un comité de verificación para lo siguiente:

1. Censar y carnetizar vehículos — Sr. Posada y Sr. Paredes

2. Se permite el uso de la via de acceso a vega de ostos I y la via de acceso a vega de ostos II, para los residentes del condominio sin incurrir en cobros entre las partes, pero si previendo que cualquier gasto que se presente para el mantenimiento de la via, se debe hacer por partes iguales, de acuerdo al coeficiente de copropiedad. — Sr. David Moreno y Sr. Juan C. Escobar.

3. Arreglo de Rejillas — Sr. Saavedra y Sr. Ruiz

No siendo más, se da por terminada la reunión a las 12:25 del día y para constancia se firma por los asistentes:

JUAN CARLOS ESCOBAR

GILBERTO POSADA

LUIS SAAVEDRA.

LUIS E. GUERRERO

PETER SCHMIDT

ROBERT STEENKIST

ALVARO RUIZ

Marco A. Paredes R.

MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Administrador Condominio Vega de Ostos II

411

13579 066

Fusagasugá. Vereda Bosachoque 12 de Octubre de 2008

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURÍSTICO LA VEGA DE OSTOS II.

ACTA No. 18

Siendo las 2.30 p m del 12 de octubre de 2008 se dio inicio a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, con el siguiente orden del día:

1 Verificación del Quórum
2 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3 Lectura y aprobación Orden del día
4 Evaluación del comportamiento de inquilinos de la casa de los Peregrinos
5 Informe de Administración.

1 Verificación del Quórum.

El Señor Mandius Romero, administracor del Conjunto Turístico Vega de Ostos, efectuó la verificación de asistentes y revisado el Quórum de asistentes se confirmó la presencia de los siguientes co-propietarios:

Jorge Posada	Casa # 57	Juan Carlos Escobar	Casa #61
Vicky Paredes	casa #62	Miguel Ladino	casa #65
William Torres	casa #54	Jorge Morales	casa #58
Luis Saavedra	casa #60	Mandius Romero	casa #52
Leticia Ceballos de Vargas Lotes			

Con lo cual hay quórum representativo para realizar esta Asamblea Extraordinaria

2 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea, año 2008.

Para el efecto se postuló y se aprobó por mayoría al Señor William Torres como presidente y a Mandius Romero como secretario

3 Lectura y aprobación Orden del día

Se dio lectura y se sometió a aprobación el orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad.

4 Evaluación del comportamiento de inquilinos de la casa de los Peregrinos

El Señor Posada hizo la exposición sobre el comportamiento de los inquilinos de la casa de los peregrinos de propiedad de la Señora Leticia Ceballos de Vargas. Como motivo, el Señor Posada manifestó, que el pasado 5 de Octubre, los Señores residentes de la casa de los Peregrinos, invitaron a casi la totalidad de los participantes de la misa, a ocupar las zonas comunales del Conjunto, incluida la piscina, sin que mediara autorización por parte de la administración. Este hecho, generó, incomodidad en casi todos los propietarios del Conjunto, quienes en su gran mayoría, estaban en el Conjunto. De igual manera, se presentó un incidente desafortunado por parte de uno de los residentes de la casa de los Peregrinos, quien contestó con frases desobligantes, a una pregunta realizada por uno de los propietarios.

El Señor Romero, manifiesta que con anterioridad a este hecho, los Señores Residentes de a casa de los Peregrinos han tenido varios invitados, sin solicitar permiso a la administración.

La Señora Leticia Ceballos de Vargas, propietaria de la casa de los Peregrinos, se comprometió a corregir estos inconvenientes.

El Señor William Torres, expone la necesidad de hacer un comunicado con las obligaciones de los copropietarios u ocupantes del Conjunto relacionadas con la conservación, uso y goce de los bienes y servicios comunitarios, hecho que es aprobado por unanimidad por parte de todos los asistentes.

En las fechas festivas y como producto de la celebración de las Ceremonias Religiosas, se presenta una alta concentración de automotores, que en ocasiones, invaden las zonas comunales del Conjunto, para reducir este impacto, se propuso trasladar la puerta que se encuentra frente a la Casa 57, al comienzo de las cintas de piedra, que sirven de entrada al Conjunto. Se propone hacer una entrada con machones de piedra con su respectiva puerta. La financiación se hará con recursos propios y si faltare dinero, se establecerá una cuota extraordinaria.

5 Informe de Administración

El Señor Mardius Romero, presentó el informe de las actividades de administración. En primer lugar, manifiesta que como no ha podido desempeñar el cargo de manera directa, en razón a que no ha tenido bajo su dirección la ejecución del gasto, esta circunstancia no le ha permitido tener control directo de las actividades que se realizan en el mantenimiento del conjunto por parte del Señor Víctor Robayo, Bajo este esquema, la labor de la administración es ineficiente y bastante incómoda por cuanto, el encargado de operar la ejecución del mantenimiento no encuentra en el administrador la persona con la que tiene que interactuar para desarrollar sus actividades, circunstancia por la cual, El Señor Robayo, actúa de manera independiente bajo un esquema de trabajo que a mi manera de ver, no es el más apropiado para llevar a cabo el mantenimiento del Conjunto. En el Memorando, que presenté y discutí con el Señor Robayo, se establecen los puntos sobre el trabajo que está llevando a cabo. Por unanimidad se establece hacer las gestiones para que la ejecución del Gasto sea operada por el Administrador del Conjunto.

Siendo las 5 p.m. se dio por terminada la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Vega de Ostos II

En constancia firman

William Torres
Presidente de la Asamblea

Mandius Romero C
Secretario

Constanza Posada
Comisión Verificación acta

Juan Carlos Escobar.
Comisión Verificación acta

417

3579 C68

Fusagasugá. Vereda Bosachoque Marzo 29 de 2009

ACTA Nº 19

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURÍSTICO LA VEGA DE OSTOS II.

Siendo las 9.30 a m del día 29 de marzo de 2009 se dio inicio a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, con el siguiente orden del día:

1 Verificación del Quórum
2 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea, año 2009.
3 Nombramiento Comisión verificadora del Acta.
4 Lectura y aprobación Orden del día.
5 Lectura y aprobación del Acta anterior Nº 16
6 Informe de Administración, año 2008.
7 Informe de ingresos y gastos, año 2008
8 Informe Revisor Fiscal, año 2008
9 Elección de Revisor Fiscal, año 2009.
10 Elección Consejo de Administración para el año 2009
11 Elección del administrador para el año 2009.
12 Varios.

1 Verificación Quórum.

El Señor Mandius Romero, administrador del Conjunto Turístico Vega de Ostos, efectuó la verificación de asistentes y revisado el Quórum de asistentes se confirmó la presencia de los siguientes copropietarios:

Constanza Posada. Casa N° 57
Diana Ramírez. Casa N° 64
William Torres Casa N° 54
Leticia Ceballos de Vargas
Patricia Vargas Ceballos Poder Casa Lote 58
Juan Carlos Escobar. Casa N° 61
Marco A. Paredes casa N° 62
Luis Savedra Casa N° 60
Mandius Romero casa N° 52
Yolima Díaz Torres Poder Casa Lote 43

La anterior asistencia determina que hay quórum representativo para realizar la Asamblea. Hay una representación del 75% de copropietarios.

2 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea, año 2008.

Para el efecto se postuló y se aprobó por mayoría a la Señora Diana Ramírez como presidenta y a Mandius Romero como secretario de la Asamblea.

3 Nombramiento Comisión verificadora del Acta.

Se postuló y nombró a Constanza Posada y William Torre, como miembros de la comisión de verificación del acta.

4 Lectura y aprobación Orden del día

Se dio lectura y se sometió a aprobación el orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad.

5. Lectura y aprobación del Acta anterior.

El Señor Mandius Romero Carrascal, dio lectura al acta Nº 15 del 22 de Marzo del 2008. La Presidenta de la Asamblea la sometió a aprobación y fue aprobada por unanimidad.

6 Informe de Administración, año 2008

El Señor Mandius Romero, presentó el informe de administración correspondiente a la vigencia 2008, en el que se expusieron los siguientes aspectos:

- Ejercicio de la función de Administrador: En esta vigencia se presentaron limitaciones en el ejercicio de la función de administración del Condominio, en razón, a que no tuvo bajo su responsabilidad la ordenación del gasto, y bajo este esquema, no fue posible establecer una relación directa y efectiva con la persona encargada de operar las actividades de mantenimiento del Condominio. En reiteradas oportunidades de forma oral y por escrito (memorando), se le manifestó al Señor Robayo, la necesidad de darle mayor atención a las áreas comunes, especialmente a la vía adoquinada, y a la zonas del kiosco. La primera, permanece enmalezada y sucia de hojarasca, y en ocasiones, con boñiga de ganado vacuno. No obstante las solicitudes reiteradas que se le hicieron, no fue posible que dichas actividades se desarrollaran con eficiencia. De igual manera, se le manifestó la necesidad de emplear un mayor número de horas a las labores colectivas del condominio-.

- Personería Jurídica. Mediante oficio dirigido a la Alcaldía de Fusagasugá, se nos dio una copia de la resolución administrativa por medio de la cual se registró la Persona Jurídica denominada CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA VEGA DE OSTOS II, la cual se anexa al acta.

- Apertura de Cuenta Bancaria a nombre del Condominio. Se hizo la gestión para esta actividad, para la cual es necesario:
  1. Constancia del Representante Legal del Condominio, que es expedida por la Secretaria General de la Alcaldía de Fusagasugá. Para ello se requiere llevar el acta de la Asamblea General. que muestre el nombre de la persona elegida como Administrador del Condominio, y una copia de la Personería Jurídica del Condominio
  2. Una constancia de la Cámara de Comercio y
  3 Una copia de la Personería Jurídica

- Ley de Piscinas. Con la finalidad de establecer cuál es la reglamentación establecida en municipio de Fusagasugá, para la implementación de la Ley, se hizo la gestión 1en la Alcaldía del municipio, sin que se pudiera establecer la oficina encargada de esta función.

La Ley se aprobó en Julio del 2008, y se dio un año para su reglamentación.

- Inventario de bienes del Condominio. Para la gestión y aprobación de dillgencias comerciales a nombre del Condominio se requiere tener, entre otros, el rubro de activos, para lo cual, se hizo un listado de los bienes del condominio, que debe complementarse con los valores de compra.

- Se recomienda, reestructurar el contrato laboral del Señor Víctor Robayo. Acorde con las actividades que desempeña

7 Informe de ingresos y gastos año 2008.

El Señor Marco Antonio Paredes presentó el informe de ingresos y egresos en la vigencia 2008 – 2009. Se recaudó por cuotas de administración la suma de veinte millones trescientos cincuenta y dos mil ochocientos ochenta pesos ($20.352.880) de los cuales, hubo egresos por valores de siete millones cuatro mil pesos ($7.004.000), por concepto de gastos generales y de siete millones ciento treinta y cuatro mil cuarenta y seis pesos ($7.134.046), por concepto de pagos de sueldos y prestaciones. Hay una cuenta por cruzar, de un millón sesenta y cinco mil pesos, consignados a nombre del administrador, en dos operaciones de quinientos mil pesos, efectuadas el 25 de Octubre y el 29 de Diciembre. Los sesenta y cinco mil pesos restantes corresponden, a una equivocación de una consignación que tenía como destino otra persona. El administrador informa que no tenía conocimiento de las consignaciones realizadas en Diciembre, ni de la consignación por sesenta y cinco mil pesos. Se estableció que una vez se verifiquen dichas transacciones y

8 Informe de Revisor Fiscal

El Señor William Torres dio lectura al Informe de la Revisoría Fiscal, el cual se anexa y es parte integral de esta acta.

9. Elección del Revisor Fiscal año 2009.

Para el efecto se postuló y se aprobó la reelección del Señor William Torres

115

13579 070

10 Elección del Consejo de Administración año 2009

Para estos cargos se eligieron las siguientes personas:

- Luis Saavedra
- Miguel Ladino
- Luis E Guerrero
- Constanza Posada
- Jorge Morales
- William Torres

El Consejo se reunirá y a su interior, nombrará tres principales y tres suplentes. y establecerá quien será su Secretario.

11. Elección del administrador año 2008

Para este efecto se postuló y se aprobó por mayoría, al Señor Juan Carlos Escobar como administrador del Conjunto. La Asamblea convino que el Señor Marco Antonio Paredes continuara con las actividades de recaudo, desembolso para los pagos requeridos y manejo de los registros contables.

12. Varios.

Se propusieron las siguientes acciones:

- Darle vacaciones al Señor Víctor Robayo a partir del 15 de abril del presente año.
- Contratar una persona para que arregle los baños, los domingos y en aquellas fechas de mayor afluencia a este servicio.
- Contratar una persona, especialista en piscinas, para que asesore las labores de mantenimiento de máquinas y de la piscina.
- El Señor Luis Saavedra propone evaluar el costo de la vigilancia del Condominio en los fines de semana.
- La Señora Leticia Ceballos de Vargas manifiesta que el desarrollo total del Condominio es muy costoso, por lo cual, se prevé hacer un desarrollo por etapas. La Señora Ceballos de Vargas enviará el plan de desarrollo del Condominio a las miembros de la Asamblea General de Co-propietarios, detallando los lotes que se venderán en la etapa inicial (adicional a los ya vendidos), así como los detalles relacionados con esos lotes, tales como su demarcación, áreas, etc., así mismo, la Asamblea delega al Señor William Torres para concertar las reuniones a lugar relacionadas con la definición del futuro del Condominio.
- *Se propuso revisar el tema de mantenimiento de los pozos sépticos a partir de biodegradadores.*
- Se le pidió a la representante de la Señora Leticia Ceballos de Vargas, Doctora, Yolima Díaz Torres, averiguar por el costo de honorarios de un administrador

Finalmente, La Doctora Diaz manifesto que a la luz de la nueva Ley de Propiedad Horizontal se puede modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal en concordância con lãs nuevas proyecciones Del condomínio

Siendo las 12.m se dio por terminada la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Vega de Ostos II

En constancla firman

Diana Ramírez
Presidenta

Mandius Romero C
Secretario

Constanza Posada
Comisión Verificación acta

William Torres.
Comisión Verificación acta

416

13579 C71

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CONJUNTO TURÍSTICO LA VEGA DE OSTOS II.

ACTA Nº 20

Siendo las 2.30 p m del día 27 de Marzo de 2010 se dio inicio a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, con el siguiente orden del día:

1 Llamada a lista y Verificación del Quórum
2 Lectura y aprobación del orden del día
3 Elección del Presidente y Secretario ad-hoc de la Asamblea, año 2010.
4 Nombramiento Comisión verificadora de la redacción del Acta.
5 Lectura y aprobación del Acta anterior Nº 19 del 29 de Marzo del 2009.
6 Informe del consejo de Administración y la Administración, año 2009.
7 Informe Revisor Fiscal, año 2009
8 Presentación y aprobación del Informe de Ingresos y gastos, periodo Marzo/09 a Febrero/10
9 Presentación y aprobación proyecto de presupuesto para el año 2010
10 Elección Consejo de Administración para el año 2010.
11 Elección del Administrador
12 Elección y aceptación del cargo de Revisor Fiscal, año 2010.
13 Proposiciones y Varios.
   a. Actualización Censo del Condominio
   b. Encerramiento área de la piscina, nueva reglamentación
   c. Conseguir Administrador externo de la Región
14 Cierre de la Asamblea

1 Llamada a lista y Verificación del Quórum.

Con la presentación de los propietarios presentes en la asamblea, el Señor Marco Antonio Paredes efectuó la verificación del Quórum, confirmando la presencia de los siguientes co-propietarios:

Constanza Posada..Casa # 57	Francisco Méndez casa #61
Marco A. Paredes casa #62,	Jose B. Romero casa #60
William Torres casa #54	Mandius Romero casa #52
Luis E. Guerrero lote #53	Jaime Pardo Pardo lote #77
José German Bello Lote #71	Leticia Ceballos Casa#58
Patricia Vargas Lotes #51,55,56 57	

Con lo cual hay quórum representativo para realizar esta Asamblea, ya que existe representación del 61% de los co-propietarios.

2 Lectura y aprobación del orden del día.

El señor William Torres, dio lectura al orden del día que se había enviado con anterioridad dentro de los términos y plazos de ley notificando a los propietarios vía electrónica, así mismo la citación a Asamblea general también fue publicada en al portería Principal de acceso al Condominio.

Este orden del día fue aprobado por la asamblea, dando continuidad al desarrollo de la misma.

3 Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea, año 2010.

Para el efecto la asamblea postuló y aprobó por mayoría al Señor William Torres como presidente y a Marco Antonio Paredes como secretario, quienes aceptaron esas postulaciones.

4 Nombramiento Comisión verificadora del Acta.

Para la comisión de verificación del acta la asamblea se postuló y nombró a las siguientes personas:

Francisco Méndez y José Romero.

Quienes aceptaron esas postulaciones.

5 Lectura y aprobación del acta anterior.

Por no disponer del documento físico, ya que no se encuentra en el libro de actas, el señor William Torres, expuso ante los presentes los temas tratados en la asamblea anterior, en donde se fueron tocando temas que tienen vigencia y no se han desarrollado, los cuales de una vez fueron evacuados y aprobados, por la Asamblea y se resumen a continuación.

Se le pedirá nuevamente al secretario de la asamblea anterior señor Mandius Romero, copia del acta 19, para imprimirla y archivarla en el libro de actas.

Así mismo se acordó que la nueva Administración hará un inventario de todos los acuerdos establecidos y aprobados según actas de Asamblea anteriores y que a la fecha no se han ejecutado, para proceder a establecer un Plan de Trabajo para su ejecución durante el presente año.

Actualización del reglamento de Propiedad Horizontal, por unanimidad se acogió la propuesta del señor Francisco Méndez, para que sea actualizado de acuerdo con la ley 675 del 2.001, para lo cual los señores Parceladores del Condominio presentarán una propuesta que será discutida con el Consejo de Administración para dejar un reglamento de común acuerdo. El plazo concedido para cumplir con este ajuste a la ley es de tres meses a partir de la fecha, es decir que este tema debe quedar definido a más tardar al 30 de Junio de 2010. En esta actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal se deben respetar los derechos adquiridos por los copropietarios, así como las áreas comunes establecidas.

Así mismo se acordó que como parte de esta actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal y ajuste a la ley 675 de 2001, también se cambiará el nombre del Conjunto, eliminando la palabra "Conjunto Turístico", ya que ese no es el objeto de este condominio.

El nuevo Consejo de Administración, de Vega de Ostos II, se reunirá con su similar de Vega de Ostos I, para definir y aclarar los aspectos relacionados con las vías comunales o servidumbres que tiene cada una de las etapas del condominio.

Es prioritario y urgente, hacer el encerramiento del área de piscina, para cumplir con la norma y evitar desastres y sanciones.

6 Informe de Administración, año 2009

El Señor Marco Antonio Paredes, comenta a la asamblea que en vista que el señor Juan Carlos Escobar, administrador del condominio vendió su propiedad y se ausento de manera definitiva, por lo cual no se dispone de un informe detallado de sus gestión como administrador, solo se le pudo informar a los presentes que el

administrador invirtió en arreglos al condominio la suma de SEIS MILLONES DE PESOS durante los cinco meses que estuvo como administrador.

Los aspectos más destacados son:

- Gasto arreglo area social piscina
- Gasto bomba para la piscina
- Gasto dotación para Victor

7 Informe del Revisor Fiscal

El Señor William Torres dio lectura al Informe de la Revisoría Fiscal, el cual se anexa a esta acta, este informe también fue enviado con anterioridad a los copropietarios.

En su informe hace un llamado de atención a la asamblea para que autorice al nuevo consejo, para que contrate un contador y poder reconstruir los libros contables oficiales que exige la ley.

Resalta el cumplimiento de los propietarios al pagar de manera oportuna las cuotas de administración, ya que el saldo por cobrar es de 85.022.

8 Informe de ingresos y gastos año 2009.

El señor Marco Antonio Paredes, hizo una presentación de ingresos y egresos en la vigencia 2009

En resumen, se recaudó el 99% ($20.528.810), del presupuesto proyectado por cuotas de administración, quedando un saldo por recaudar de $100.000

Los Gastos de mantenimiento para el condominio, fueron de ($13.294.717).

Los gastos por salarios y prestaciones, fueron de ($7.745.667).

Para la fecha de corte queda un saldo disponible de $11.757.889.

El detalle de cada uno de ellos se presenta en la copia del informe que se anexa al acta y los soportes forman parte del archivo de documentos de la copropiedad.

9. Propuesta de Presupuesto para el año 2.010

El señor Marco Antonio Paredes, hizo una propuesta de presupuesto para el año 2.010, la cual no fue aprobada por la asamblea.

Después de un amplio debate, la asamblea aprobó, que las cuotas de administración a partir del 1 de Abril de 2.010. Son las siguientes:

	Hasta el día 10 hábil De cada mes	Después del día 10 hábil de cada mes
Lote	100.000	105.000
Casa	130.000	135.000

La cuota a cargo de la Sra. Leticia de Vargas queda en $410.000 si cancela antes del día 10 de cada mes, la cual corresponde a una casa y cuatro lotes de $70.000 cada uno, valor aprobado en asambleas anteriores y ratificado en esta. Si el pago se hace después del día 10 hábil de cada mes, se debe adicionar el valor correspondiente, según la tabla mencionada arriba.

Así mismo la Administración elaborará y enviara las cuentas de cobro por cuotas de Administración pendientes de cancelar por parte de los nuevos propietarios de

lotes y/o casas, las cuales son efectivas desde la fecha de venta / adquisición de sus propiedades.

Por unanimidad la Asamblea general de Copropietarios aprobó establecer una multa por no asistencia (personal o mediante poder) a las reuniones de Asamblea General de propietarios (ordinarios y/o extraordinarias) equivalente al 50% de la cuota de Administración aprobada.

10. Elección del Revisor Fiscal año 2010.

Para el efecto la Asamblea general de Copropietarios postuló y por unanimidad se aprobó la reelección del Señor William Torres.

El Sr. William Torres expresó que es conveniente que la Asamblea designe una nueva persona para este cargo, en consideración a que él ha ejercido este cargo durante los últimos 3 años; sinembargo atendiendo la solicitud de la Asamblea acepta su re-elección haciendo claridad que su rol es de Apoyo como Auditor – no Revisor Fiscal – tal y como lo aclaró en su informe presentado ante esta Asamblea.

11 Elección del Consejo de Administración año 2010

Para estos cargos se postularon y eligieron las siguientes personas, quienes a su vez aceptaron este nombramiento:

- José Romero
- Jaime Pardo
- José Bello
- Gilberto Posada
- Patricia Vargas
- Luis E Guerrero
-

El consejo se reunirá y a su interior, nombrará tres principales y tres suplentes y establecerá quien será el Presidente y Secretario del Consejo.

12. Elección del administrador año 2010

Para este efecto se postuló y se aprobó por mayoría al Señor Francisco Méndez como administrador del Conjunto. La Asamblea convino que el Señor Marco Antonio Paredes continuará con las actividades de recaudo, desembolso para los pagos requeridos y manejo de los registros contables. El Sr. Francisco Méndez y marco A. paredes aceptaron este nombramiento:

13. Varios.

De los puntos propuestos en el orden del día, en el curso de la Asamblea fueron evacuaron algunos.

- El censo quedo actualizado, con la llamada a lista y verificación del quórum, Así mismo se solicitó a todos los propietarios informar ante la Administración sus datos, teléfonos y direcciones de Internet.
- El encerramiento de la piscina también fue tratado, y la Asamblea de Copropietarios por unanimidad aprobó que se haga esta obra, así mismo se aprobó delegar al Consejo de Administración, con el apoyo del Auditor, para obtener varias cotizaciones y tomar la mejor decisión para el Conjunto en

términos de costos, pero que a su vez sea la mejor. Así mismo la asamblea dio poder amplio y apoya la gestión del nuevo consejo para que realice las obras que sean necesarias tales como arreglo de la piscina, arreglo del kiosco, instalación de una puerta divisoria para evitar la circulación dentro del conjunto personas particulares que asisten a misa, todo lo anterior debe ser realizado a unos costos razonables y adecuados

- En cuanto a conseguir un administrador externo, la asamblea considera que esta acción incrementaría el valor de la cuota de administración, por lo cual no se aprueba, por el momento esta iniciativa.

Siendo las 5 P.m. se dio por terminada la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Vega de Ostos II

En constancia firman

William Torres
Presidente de la Asamblea

Marco Antonio Paredes
Secretario

Francisco Méndez
Comisión Verificación acta

José Romero
Comisión Verificación acta

Asistentes

Constanza Posada..Casa # 57

Mandius Romero casa #52

Luis E. Guerrero lote #53

Jaime Pardo Pardo lote #77

José German Bello Lote #71

Leticia Ceballos Casa#58

Patricia Vargas Lotes #51,55,56 57

4.1.51
421
13579 076

CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ABRIL 09 DE 2011
ACTA No.21

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 09 de abril 07 del año 2011 siendo las 3:30 p.m., previa Convocatoria realizada por el señor FRANCISCO MENDEZ en su calidad de Administrador del Condominio Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación:

Bogotá D.C., marzo 19 de 2011

CITACION: ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II

Señores Copropietarios:

La Administración del **CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II**, se permite convocarlos a la reunión de **LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**, la cual se llevará a efecto el día Sábado 9 de Abril del año 2011,a las 3 de la tarde (3:00 pm) en el Kiosco del Condominio Vega de Ostos Etapa II.

El ORDEN DEL DIA propuesto, es el siguiente:

1. VERIFICACION DEL QUORUM
2. LECTURA DEL ORDEN DEL DIA
3. DESIGNACION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA APROBACION DEL ACTA
5. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR
6. INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACION
7. INFORME DE TESORERIA
8. INFORME DEL REVISOR FISCAL
9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010
10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2011
11. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR
12. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
13. NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL
14. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
15. PROPOSICIONES Y VARIOS:
    a. INFORMACION DE LOS URBANIZADORES (FAMILIA VARGAS CEBALLOS) SOBRE EL DESARROLLO ACTUAL Y FUTURO POR ETAPAS, DEL CONDOMINIO VEGA DE OSTOS, DE CONFORMIDAD A SU ESCRITURA DE COSTITUCION Y A LO ESTIPULADO AL RESPECTO, EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY 675 DEL 2001, AL IGUAL QUE LO RELACIONADO CON LAS VIAS DE ACCESO VEHICULAR Y DE CIRCULACION PEATONAL, PARA EL INGRESO A ESTE CONDOMINIO, EXIGIDOS POR ESTA MISMA NORMA EN SU ARTICULO 65.
    b. ADICIONAR Y DARLE ESTRICTO CUMPLIMIENTO A LO DETERMINADO Y APROBADO EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA QUE ANTECEDE EN LO QUE CONCIERNE AL CAMBIO DEL NOMBRE DEL CONJUNTO Y A LA ADECUACION Y ACTUALIZACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DEL 2001, QUE NOS RIGE (ARTS. 86 Y 87), PARA LO CUAL SE SUGIERE INTEGRAR UNA COMISION DE COPROPIETARIOS Y GESTIONAR LA ASESORIA DE UN ABOGADO ESPECIALIZADO EN EL AREA.
16. CLAUSURA DE LA ASAMBLEA

Se les informa que en caso de no asistir personalmente a la reunión, podrán hacerlo representándose a través de apoderado, diligenciando el formato de poder anexo, al cual agradezco hacerlo llegar a la mayor brevedad posible al Administrador.

Atentamente,

FRANCISCO H. MENDEZ FORERO

Como Notario Setenta y Seis (E) de este Círculo, hago constar que esta fotocopia coincide con su original que he tenido a la vista.
- 6 JUN 2014
Notaría Setenta y Seis del Círculo de Bogotá, D.C.
MAURO RODRIGUEZ HERRERA
NOTARIO ENCARGADO

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

243

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Se inicia la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios en convocatoria con un quórum del 88% de copropietarios, estando presentes los siguientes copropietarios:

Casa / Lote	Nombre	Propietario / Poder
12	Jairo Hernán Ramírez	Poder
13	Raúl Bautista	Propietario
14	Paulina Bautista	Propietario
51	Leticia de Vargas / patricia Vargas	Propietario (5 derechos)
52	Mandius C Romero	Propietario
53	Luis Enrique Guerrero	Propietario
54	William Torres	Propietario
57	Constanza Posada	Poder
59	Jorge Morales	Propietario
60	José Romero	Propietario
61	Francisco Méndez	Propietario
62	Stella Paredes / Marco A. Paredes	Propietario
64	Diana Ramírez	Propietario
65	Miguel Ladino	Propietario
67	José Enrique Almansa	Propietario
68	José Enrique Almansa	Propietario
71	José Germán bello	Propietario
77	Jaime pardo	Propietario

2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se dio lectura al orden del día el cual fue aprobado por todos los propietarios presentes.

3. DESIGNACION PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Con el total de los votos a favor (100%) se nombre a William Torres como presidente de la Asamblea y la Sra. Marina Pardo como Secretaria, quienes aceptaron estos nombramientos.

El Sr. William Torres tomo la palabra y dio las siguientes pautas a seguir para mayor orden de la reunión:

- Respeto, no personalizar los temas
- Todos tenemos el mismo interés, obligaciones y derechos
- Toda intervención es igualmente valida
- La palabra la otorga el presidente de la Asamblea
- Las intervenciones deben ser concretas, claras y relacionadas con el punto que se esta tratado.
- Si planteamos un problema, tratemos de plantear una solución
- Puntos diferentes, serán tratados en Varios.

4. NOMBRAMIENTO COMISION REVISORA PARA LA APROBACION DEL ACTA

Fueron postulados como miembros de la comisión Revisora para la revisión del Acta los Sres. Diana Ramírez y Jorge Morales, quienes aceptaron este nombramiento

5. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta de la asamblea anterior y fue aprobada por el total de los asistentes.

- 6 JUN 2014

6. INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACION

El Sr. Administrador Francisco Méndez, procedió a dar lectura al informe de actividades realizadas el cual se trascribe a continuación:

122

13579 077

Fusagasuga, Abril 9 de 2011

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II

Asunto: INFORME DEL ADMINISTRADOR

Señores Asambleístas

Reciban un cordial saludo todos los asistentes a esta Asamblea General Ordinaria del Conjunto Residencial Vega de Ostos Etapa II, a quienes en nombre de los miembros del Consejo de Administración y en el propio, en mi condición de Administrador, les manifestamos nuestro agradecimiento por el interés y colaboración que con su presencia están demostrando.

Consciente del compromiso adquirido con mi designación y tratando de dar cumplimiento a los proyectos y disposiciones de la Asamblea ya aprobados y ordenados dentro del marco legal y reglamentario y en cumplimiento de las funciones propias como Administrador, en procura del beneficio común, la defensa de los intereses de los Copropietarios y el progreso de nuestra Etapa, procedí a realizar las obras materiales que considere mas significativas, urgentes y necesarias, entre las que vale la pena destacar las siguientes:

A- ARREGLO GENERAL DE LA PISCINA

1. Se le hizo un muro en piedra ampliando la plancha del piso existente en todo el entorno de la misma, manteniendo su diseño original, excavando el piso a 0.40 cm de profundidad, para luego de afianzado, extenderle una malla electrosoldada en rollos de 4 metros por 2.30 de ancho, empalmándolas y asegurándolas con amarres a lo largo de 84 Mts aproximadamente, reforzando luego con un enrejado en varilla de 10.5 mm para hacerle la viga, fundiéndole un anillo en gravilla y cemento en todo el entorno, de 0.15 cm de espesor, con sus niveles respectivos afianzando el piso, para luego de afinar la placa, sentarle la baldosa con pegacor, para ser emboquillada finalmente en un área total de 84 M2 .
2. **Arreglo de dos columnas de madera que sostienen el techo de los baños de la piscina,** recortándoles la parte inferior ya deteriorada por la humedad y colocándoles bases muy solidas en piedra tallada, reparando las tejas del techo que estaban averiadas.
3. **Arreglo del piso que separa el kiosco de los niños y la piscina,** nivelándolo y haciéndole un amplio camino empedrado, con niveles que facilitan el transito de los niños para comunicar el área de la piscina con este kiosco.

El costo total de los anteriores trabajos realizados en la piscina, por concepto de la mano de obra, se acordó en la suma de Dos Millones Trescientos Ochenta Mil Pesos ($2.380.000) M/CTE, según Convenio de Obra celebrado al respecto con el maestro José de Jesús Pachón identificado con la C.C. No 19.219.484 expedida en Bogotá. Ascendiendo el costo Total de los materiales utilizados para esta obra de reparación general de la piscina, la suma de Cinco Millones Setecientos Veintitrés Mil Pesos ($ 5.723.000) M/CTE.

B- ARREGLO GENERAL DEL KIOSCO COMUNITARIO

1. Reparación total con lavada y pulida de todos sus muros, columnas y caminos de piedra.
2. Enchape en piedra de los muros de la terraza y el respaldo de la pared de la cocina.
3. Reparación de las bases deterioradas de las dos columnas de madera que sostienen el techo del kiosco, colocándole dos soportes en piedra tallada.
4. Cortar y suspender la viga exterior de madera que sostiene la parte extrema del techo, trasladando las instalaciones eléctricas existentes, incrustándolas en los muros de piedra, suspendiendo el cable tensor que aparentemente lo sostenía, para ser remplazado por dos pies de amigo en madera incrustado sobre los muros de piedra, sosteniendo así el techo en sus dos extremos.
5. Hacer un callejón en piedra que conduzca a los baños del kiosco con su respectivo muro lateral igualmente construido en piedra.

244

6. Reparación y enchape total en baldosas de los mesones de la cocina.
7. Arreglo del lavaplatos con sus instalaciones hidráulicas y grifería respectiva.
Lo anterior se acordó por un costo de Quinientos Setenta Mil pesos, ($ 570.000) M/CTE, la mano de obra, mas el valor de los materiales utilizados para estas reparaciones por la suma de Cuatrocientos Veintiún Mil Seiscientos Pesos ($421.600) M/CTE.

C- HECHURA MESON EN PIEDRA

1. Hechura de un mesón redondo en piedra tallada en su totalidad al igual que su respectiva base.
2. Arreglo y prolongación del camino en piedra que conduce al horno.

Lo anterior se acordó por un valor de Trescientos Mil Pesos ($300.000) M/CTE, la mano de obra, mas el costo de los materiales utilizados por la suma de Doscientos Cincuenta y Cuatro Mil Pesos ($ 254.000) M/CTE.

D- HECHURA DE DOS COLUMNAS O MACHONES EN PIEDRA

Columnas elaboradas en piedra de 0.60 x 0.60 cm de ancho, por 2 Mts de altura, con zapatas en el piso de 1m x 1m de anchas, utilizando varillas de ½ pulgada.
Obra esta que se acordó por un valor a todo costo de Un Millón de pesos ($1.000.000) M/CTE.

Nota: Al final de la obra se le hace un arreglo adicional para complementar la parte superior de cada columna en forma de pirámide y para arreglar las cintas carreteables de piedra en su inicio y en ciertos tramos deteriorados de las mismas, que permitieran el transito de los vehículos, todo por un valor de Ciento Cincuenta mil pesos ($150.000). Dando un total de Un Millón Ciento Cincuenta Mil pesos ($1.150.000), el valor de estas obras.

El valor total de todos los materiales utilizados en las obras relacionadas con el arreglo general de la piscina, del kiosco de los niños, del kiosco comunitario y del mesón de piedra, anteriormente descritos, ascienden a la suma de Seis Millones Trescientos Noventa y Ocho Mil Seiscientos Pesos ($6.398.600)M/CTE, mas el valor total de la mano de obra por concepto de los anteriores trabajos realizados por la suma de Tres Millones Doscientos Cincuenta Mil Pesos ($3.250.000) M/CTE, según las respectivas facturas anexas y de conformidad a los convenios de obra celebrados al respecto con el maestro José de Jesús Pachón identificado con la C.C. No. 19.219.848 expedida en Bogotá,

E- HECHURA DE PUENTE VEHICULAR

Por la hechura de un puente vehicular e nchapado en piedra ubicado en la zona comunal del Conjunto que conduce a la casa del señor William Torres, se hizo un arreglo con el Maestro José Pachón, por la suma de Cuatrocientos Veinte mil pesos ($420.000), como valor de la mano de obra, ya que el costo de los materiales requeridos, fueron sufragados por el citado Copropietario señor William Torres.

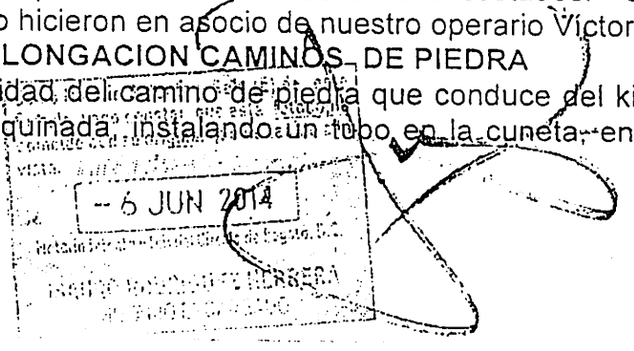
GASTOS VARIOS Y REPARACIONES GENERALES DEL CONDOMINIO

A- ARREGLO DEL LOTE COMUNAL (LA PLAYA)

En el lote Comunal denominado La Playa, que conduce al rio, se desmonto toda la maleza que tenia, removiendo algunos monticulos de tierra y piedra tratando de explanarlo en lo posible y luego de que se demarcaron sus linderos, de acuerdo a las medidas que le figuran en los planos y la señalización que hizo el Ingeniero comisionado para el efecto, en asocio del Señor Víctor Robayo, se procedió a cercarlo por todos sus costados, con postes de madera, alambre de púas y cercos naturales, sembrándole varias palmeras distribuidas en sus costados. Contratando para esto, trabajadores que lo hicieron en asocio de nuestro operario Víctor Robayo

B- PROLONGACION CAMINOS DE PIEDRA

Se hizo la continuidad del camino de piedra que conduce del kiosco comunal hasta la vía perimetral adoquinada, instalando un tubo en la cuneta, en forma de puente para cruzar a la vía.



13579 073

En igual forma fue construido un camino de piedra que conduce de la casa No. 64 hasta el área de la piscina, costeando el 50% del valor de la obra y el otro 50% a cargo de la propietaria del inmueble. Obras estas que fueron adelantadas por un trabajador contratado para ello, por parte del señor Víctor Robayo.

C- ARREGLO CUBIERTA KIOSCO COMUNAL

Se hizo mantenimiento en la cubierta del kiosco comunal cambiando listones y madera que tenia deteriorada, al igual que sus tejas rotas y vencidas.

D- ARREGLO DEL LOTE COMUNAL (LA PORTERIA)

El arreglo del lote comunal o triangulo de terreno contiguo a la puerta de entrada que da acceso a la Etapa I, se le hizo una explanación y se le sembraron palmeras en el costado que alindera con la vía adoquinada ampliando y limpiando la zanja por donde circulan las aguas lluvias en uno de sus costados.

E- HECHURA DE ZANJAS

Mediante la hechura de nuevas zanjas y ampliación y limpieza de malezas en las ya existentes, dentro de las áreas comunes, tratando de conseguir que viertan las aguas lluvias recibidas de las laderas con el objeto de evitar que en épocas de invierno se inunden algunos predios, evitando con ello perjuicios a sus propietarios.

F- CULTIVO DE PLANTAS ORNAMENTALES

En procura de embellecer las zonas comunitarias, fueron sembradas diferentes plantas ornamentales junto con algunas palmas decorativas, para lo cual fue contratado el señor Vicente Robayo, hermano de nuestro operario.

G- HECHURA DE PASAMANOS METALICO

En la baranda metálica que posee en sus costados el kiosco de los niños, le fueron instalados los respectivos pasamanos metalicos, reparando y pintando igualmente todos sus muros, decorándolos con pinturas infantiles y dotándolo de algunos pequeños muebles.

H- REALIZACION DE OBRAS ADICIONALES

1. Además de las obras normales de mantenimiento en la áreas y servicios comunes de la Etapa II, por parte de nuestro operario, fueron ejecutadas las que se consideraron urgentes y necesarias de solucionar, mediante la contratación de los trabajadores requeridos para realizarlas, tal como aconteció en épocas de invierno para evitar inundaciones en algunos de los predios, o para colaborar en la recolección de desechos con el señor Víctor Robayo, al igual que para el acarreo o transporte de algunos materiales o para arreglos eléctricos en la iluminación del condominio en las zonas comunitarias.
2. Se adquirieron los útiles e implementos de papelería que se consideraron necesarios, tales como libros de contabilidad y libretas para las cuentas o apuntes, mandando imprimir talonarios de cuentas de cobro y recibos de pago, al igual que papel menbretiado y sello con el logotipo del condominio.
3. Se inicio el archivo del condominio con algunos planos, escrituras, Reglamento de Copropiedad, libro de actas, esto para facilitar en un futuro la búsqueda de la información que se requiera, relacionada con nuestro conjunto.
4. Se arreglaron los baños de la zona de la piscina y del kiosco, cambiándole los vidrios rotos de sus ventanales.
5. Se cambiaron los bombillos requeridos para el alumbrado público y al igual que las fotoceldas instalándolas debidamente.
6. Se adelanto consulta personal, ante la Alcaldía Municipal de Fusagasuga en procura de la Personería Jurídica e inscripción del suscrito como nuevo Representante Legal de la Etapa, donde manifestaron la necesidad de reformar y adecuar el Reglamento que nos rige de conformidad a la nueva ley 675 del 2001, para poder obtener la personería jurídica de la etapa y la confirmación del cambio de nombre de la misma, de conformidad al que le fue asignado por la Asamblea en la que así se dispuso, para lo

cual se requería la copia del acta respectiva y la Escritura Publica del Reglamento de Copropiedad, debidamente registrada.

7. Se coordinaron las festividades navideñas decorando mediante plantas y troncos ornamentales las zonas comunales aledañas al kiosco y a la piscina, al igual que con iluminación navideña en el área de la piscina, obsequiando anchetas debidamente surtidas a nuestro empleado Víctor Robayo y a su hermano Vicente Robayo, al igual que a tres de los uniformados de la Policía Nacional que nos colaboran con sus rondas nocturnas al condominio, en la patrulla de la Institución.

Todo lo anterior figura como gastos y reparaciones generales del Condominio durante el periodo Fiscal que antecede, lo cual ascendió a la suma total de Seis Millones Trescientos Cuarenta y Cinco Mil Pesos ($6.345.000) M/CTE. En igual forma se pagaron oportunamente el valor de los servicios públicos comunitarios, de la vivienda que utiliza nuestro operario Víctor Robayo, de la piscina, y del Kiosco comunitario lo que ascendió a la suma total de Un Millón Ciento Cuarenta y Ocho Mil Pesos ($ 1.148.000) M/CTE.

RECOMENDACIONES DE LA ADMINISTRACION

- Se sugiere conformar el Fondo de Imprevistos que contempla la Ley 675 tratando de incrementarlo con el porcentaje del que se pueda disponer en nuestro Presupuesto anual de ingresos y gastos.
- Se hace indispensable ejercer algún control al ingreso de vehículos y personas extrañas al Condominio, lo cual ha sido solicitado reiteradamente en diferentes Asambleas celebradas en el Condominio, en especial en lo relacionado con vehículos cargados con pesados materiales, los cuales fácilmente generan serios deterioros en nuestras vías de acceso, siendo así como se podrán establecer las responsabilidades del caso.
- Se sugiere construir un poso de compostaje para depositar los desechos y materiales orgánicos que resultan de la poda de los lotes y arbustos del Condominio, los cuales en la actualidad son quemados, generando los consiguientes problemas.
- Considero necesario no restringir, bajo ningún aspecto, las facultades y funciones básicas otorgadas explícitamente, a los Administradores de los Condominios por parte de la ley 675 del 2001 que para el efecto nos rige, siendo de carácter obligatorio su observancia. Lo anterior a fin de que a quien corresponda, pueda cumplir a cabalidad con la misión encomendada.

- Dar cumplimiento estricto a las determinaciones que fueron ya debatidas y aprobadas ampliamente en la Asamblea General Ordinaria de nuestro Condominio celebrada en el año que antecede, en lo que respecta al cambio del nombre del Condominio y a la actualización y adecuación de nuestro Reglamento de Copropiedad, de conformidad a la nueva ley 675 del 3 de Agosto del 2001. Atendiendo que las decisiones así adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios, máxime que estas en ningún momento han sido impugnadas.
- Adelantar la delimitación y conformación de nuestra Etapa II, acorde con lo estipulado en la legislación vigente en su capitulo relacionado con: Las Unidades Inmobiliarias cerradas.
- Elegir por la Asamblea los miembros que deben integrar el Comité de Convivencia para la solución de los conflictos que se presenten entre los Copropietarios, administradores y demás entidades internas del conjunto.
- Se recomienda persistir en que la nueva Administración, proceda a elaborar un listado de todos los acuerdos y decisiones debatidas y aprobadas según Actas de Asambleas anteriores y que hasta la presente no se han cumplido, para proceder a ejecutarlos de inmediato.

Finalmente solicito que este informe de la Administración y sus recomendaciones sean anexadas al Acta de la realización de esta Asamblea General Ordinaria, para que formen parte integral de la misma.

FRANCISCO H. MENDEZ FORERO
ADMINISTRADOR

7. INFORME DE TESORERIA

El Sr. Tesorero Marco Antonio Paredes procedió a dar lectura al informe de actividades de Tesorería el cual se trascribe a continuación:

Bogotá, Febrero 28 de 2011

INFORME DE TESORERIA ENTRE MARZO DE 2010 Y FEBRERO DE 2011

Durante el periodo se recaudo por concepto de cuotas de Administración la suma de $24.445.658
El presupuesto de recaudo estaba estimado en la suma de $30.872.000.
Queda pendiente de recaudar de este periodo, la suma de $6.426.342 más la sanción por mora respectiva, los cuales de resumen a continuación:

CUOTA	PAGADO	NOMBRE	PERIODO	SALDO
1.155.000	0	Total 13 RAUL BAUTISTA L		1.155.000
1.155.000	0	Total 14 PAULINA BAUTISTA L		1.155.000
5.046.000	-3.976.000	Total 51 LETICIA DE VARGAS V		1.070.000
1.556.000	-1.556.000	Total 52 MANDIUS ROMERO C		0
1.240.000	-1.200.636	Total 53 LUIS ENRIQUE GUERRERO L		39.364
1.712.000	-1.562.162	Total 54 WILLIAM TORRES C		149.838
1.546.000	-1.416.000	Total 55 JUDITH PERDOMO C		130.000
1.155.000	0	Total 56 LIBARDO ANTONIO VELASQUEZ L		1.155.000
1.556.000	-1.556.000	Total 57 CONSTANZA POSADA C		0
1.561.000	-1.532.708	Total 59 JORGE MORALES C		28.292
1.571.000	-1.460.000	Total 60 JOSE ROMERO		111.000
1.551.000	-1.321.000	Total 61 FRANCISCO MENDEZ		230.000
1.546.000	-1.546.000	Total 62 STELLA PAREDES C		0
1.485.000	0	Total 63 CECILIA VILLEGAS L		1.485.000
1.561.000	-1.610.768	Total 64 DIANA RAMIREZ C		-49.768
1.551.000	-1.392.000	Total 65 MIGUEL LADINO C		159.000
1.100.000	-1.000.000	Total 67 JOSE ENRIQUE CHARRY L		100.000
1.100.000	-1.000.000	Total 68 JOSE ENRIQUE CHARRY L		100.000
1.255.000	-1.000.384	Total 71 JOSE GERMAN BELLO L		254.616
1.250.000	-1.000.000	Total 77 JAIME PARDO L		250.000
	-200.000	POR IDENTIFICAR	LA ESMERALDA	-200.000
	-116.000	POR IDENTIFICAR	ISERRA 100	-116.000
0	-316.000	Total POR IDENTIFICAR		-316.000
31.652.000	24.445.658	Total general		7.206.342

El condominio tuvo gastos durante el periodo mencionado de $29.256.462, quiere esto decir que se gastaron $4.810.804 más de lo recaudado,

Gastos Condominio	$18.045.422
Salarios Victor	$ 6.900.000
Prestaciones y Parafiscales	$ 3.402.074
Otros gastos	$ 908.966

El saldo en bancos al 28 de febrero de 2.011 es $8.345.852

Atentamente,

MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Tesorero Vega de Ostos II

8. INFORME DEL REVISOR FISCAL

El Sr. Revisor Fiscal William procedió a dar lectura a su informe de actividades el cual se trascribe a continuación:

Silvania, Abril 9 de 2011

Señores
ASAMBLEA DE PROPIETARIOS
CONJUNTO VEGA DE OSTOS II
Ciudad

Ref; Informe Revisor fiscal año 2011

Respetados señores:

Primero que todo debo recordarles a todos los copropietarios del Condominio Vega de Ostos II, que la no asistencia a la Asamblea de Propietarios genera una sanción económica, tal y como fue aprobado en la última Asamblea de propietarios realizada el dia 27 de Marzo de 2010 y que consta en el Acta No. 19 de esa Asamblea, que textualmente dice lo siguiente:

".....Por unanimidad la Asamblea general de Copropietarios aprobó establecer una multa por la no asistencia (personal o mediante poder) a las reuniones de la Asamblea General de propietarios (ordinarias y/o extraordinarias) equivalente al 50% de la cuota de Administración mensual aprobada..."

Retomando lo informado a ustedes en el Informe de año 2010 en el cual clarifiqué la diferencia entre los conceptos de Revisoria Fiscal y Auditoria, donde la Revisoria Fiscal es una institución de origen legal, de carácter profesional a la cual le corresponde por ministerio de la ley, bajo la responsabilidad de un profesional contable, con sujeción a las normas que le son propias, vigilar integralmente los entes económicos, dando fe pública de sus actuaciones y la Auditoria es básicamente una herramienta de control y supervisión que contribuye a la creación de una cultura de la disciplina de la organización y permite descubrir fallas en las estructuras o vulnerabilidades existentes en la organización. A partir de esta salvedad y en razón a que no soy profesional Contable y que mi rol tampoco tiene esa connotación al interior del Conjunto Vega de Ostos II, además de tener presente que el Conjunto Vega de Ostos II no lleva contabilidad, me limitaré a hacer un breve análisis y comentarios desde el punto de vista de Auditoria sobe algunos aspectos de interés general del Condominio:

Una vez más llamo la atención a la Asamblea de Copropietarios respecto a que el Conjunto Vega de Ostos II, no lleva contabilidad sobre sus operaciones; lo cual impacta negativamente a la Copropiedad tanto por no conocer la situación financiera real del Condominio, como por no estar cumpliendo con las disposiciones legales al respecto.

Es preocupante que la Asamblea de Propietarios no haya tomado aun las acciones correspondientes para subsanar este tema, por lo cual y tal y como lo he consignado reiteradamente en mis informes de años anteriores nuevamente solicito a ustedes, se tomen las acciones inmediatas y se implemente el control contable del condominio.

6 JUN 2011

Cabe citar de nuevo el concepto emitido por parte del Consejo Técnico de la Contaduria Pública según su Orientación Profesional No. 007 y que respecto al ejercicio de la contabilidad en entidades de propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas dice:

....."La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe, satisfacer cualidades de

CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ 579 080

utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados. "

.."Las entidades de propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas, al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2° del Decreto 2500 de 1986 y el artículo 2° del Decreto 2649 de 1993, para este propósito, como mínimo se deben llevar los siguientes libros y registros:

1. Libro Diario, que se utiliza para asentar en orden cronológico todas las operaciones, en forma individual o por resúmenes. En este último caso es necesario tener un auxiliar en que se discriminen las transacciones individuales

2. Mayor y Balances que se utiliza para establecer mensualmente el resumen de las operaciones por cada cuenta, sus movimientos y saldos.

3. Registro de Propietarios y Residentes que se utiliza para registrar la identificación de los copropietarios y residentes, con el coeficiente de propiedad y las restricciones que existan sobre los bienes privados o de dominio particular

4. Libro de Actas, que incorpora las decisiones de la asamblea general de copropietarios, del consejo de administración cuando sea del caso y del comité de convivencia, con arreglo a las normas generales establecidas para este tipo de libros (artículo 125 numeral 5 y 131 del Decreto 2649 de 1993, 47, 51 y 58 de la ley 675 de 2001).

FINANZAS DEL CONDOMINIO:

Dentro de las Finanzas del Condominio, existen varios copropietarios con niveles altos de cartera en mora, así mismo varios de los nuevos propietarios que adquirieron lotes tampoco han cancelado el valor de la Administración. Anexo a la presente envio extracto de propietarios en Mora al cierre de Febrero 28 de 2011, donde podemos ver que seis (6) propietarios tienen saldos en mora superiores al millón de pesos ($1.000.000), lo cual afecta muy negativamente las finanzas y atención de obligaciones y necesidades del condominio; por lo cual invitamos a todos los que se encuentran en mora a ponerse al día inmediatamente en sus obligaciones.

Sobre el particular, vale la pena citar el reglamento de Propiedad Horizontal que en el Articulo Decimo (10) dice:

" ..Las cuotas para expensas comunales empezaran a contarse y deberán pagarse obligatoriamente dese el dia primero del mes de la firma de la promesa de compra venta, o en su defecto de la Escritura." La mora en el pago de dos o más cuotas mensuales de administración y sostenimiento priva al propietario y a los usuarios d cualquier unidad privada, del uso y goce de las zonas comunitarias..."

También la Ley 675 de 2001 en sus artículos 29 y 30 al respecto dice:

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.
Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.
Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Por carecer de registros contables, el manejo de los fondos del Condominio ha sido llevado en coordinación con el Administrador, por el Sr. Marco Antonio Palacios, quien de manera voluntaria y con un alto espíritu de colaboración ha ejercido esta labor mediante un registro de ingresos y egresos de caja, pero una vez seleccionado el Administrador debe implementar un Plan de Acción que incluya la evaluación y auditoria detallada a las ingresos, egresos, operaciones y transacciones realizadas, junto con sus respectivos soportes

y proceder a la contabilización y registro de los recursos y obligaciones del Conjunto Vega de Ostos II, así como la elaboración de los estados de resultados y balances correspondientes.

ADMINISTRACION Y TEMAS GENERALES DEL CONDOMINIO:

Es urgente tomar acciones y definir el nombramiento de un Administrador formal, con dedicación exclusiva a esta labor; lo anterior teniendo en cuenta que el servicio de Administración se ha venido prestando de "buena voluntad" por parte de algunos propietarios, siendo el ultimo Administrador (actual) el Sr. Francisco Méndez, quien de muy buena voluntad y con un alto sentido de colaboración con el Condominio ha adelantado esta gestión; pero que al igual que todos los demás propietarios, por no vivir permanentemente en el Conjunto la labor no puede ser ejercida ni supervisada con total dedicación como lo requiere el Condominio. Por lo anterior solicito a la Asamblea de propietarios que definan un Administrador "formal" para el conjunto, que en razón a las dificultades señaladas, recomiendo sea contratada una persona Jurídica externa, con dedicación total y experiencia en administración de copropiedades.

En lo que respecta al estado general del Condominio, llamo la atención de todos en su calidad de propietarios solidarios e invitarlos a que se apersonen y asuman un roll activo y participativo en todos los temas relacionados con el Condominio ya que es frustrante y muy preocupante el grado de indiferencia existente y la no preocupación de los copropietarios por las termas del Condominio, olvidando además el sentido de pertenencia que debemos mantener como propietarios del condominio.

Vale la pena recordar que "Todos los propietarios" somos responsables solidarios por los temas económicos, jurídicos, legales, laborales, así como por las contingencias que se puedan presentar al interior del Condominio y que puedan resultar en penalidades o gravámenes. menciono entre otros aspectos los siguientes, sobre los cuales se deben tomar acciones inmediatas:

1. No se han adelantado los acercamientos necesarios con el Condominio Vega de Ostos I, para clarificar y hacer valer los Derechos adquiridos y las obligaciones que Vega de Ostos I tiene de respetar la Servidumbre de paso establecida para la Etapa II, sobre lo cual existen restricciones arbitrarias y dificultades en el paso fijados por la etapa Vega de Ostos I; inexplicablemente a pesar que Vega de Ostos II tiene un derecho de servidumbre sobre la vía, es Vega de Ostos I quien ha establecido las reglas de circulación y limitaciones, con ventajas hacia esa etapa, tales como el acceso de sus copropietarios a llaves para abrir el portón cuando lo requieren, sin ninguna limitación, mientras que Vega de Ostos II no tiene llaves y adicionalmente tiene un horario de circulación limitado los fines de semana y ningún acceso de Lunes a Viernes.

2. No se ha desarrollado un plan de acción a seguir, para el cumplimiento de la ley 1209 de Julio de 2008 que Reglamentó el Uso de Piscinas. Es obligación de los copropietarios del Conjunto Vega de Ostos II su cumplimiento.

3. El jacuzzi y sus respectivos equipos desde hace más de un año no están funcionando; sobre esto los propietarios han sido totalmente indiferentes.

4. No existe un control ni normas internas respecto al manejo de desechos y materiales orgánicos que resultan de la poda de los lotes y arboles, los cuales son quemados sin ningún control, generando contaminación ambiental, propagación de plagas y roedores, así como acumulación permanente de basuras en varios lotes y zonas comunes del Condominio.

5. El área comunal donde anteriormente existió un lago, ubicado al respaldo de la piscina, se encuentra en abandono total y ha sido utilizada por algunos propietarios para arrojar escombros y desechos de construcción. Es urgente implementar un programa de mantenimiento y embellecimiento de esta área, así como normas para el manejo y control de desechos de construcción.

6. Las áreas comunes tales como la vía perimetral adoquinada, la iluminación y el área del kiosco muestran un progresivo deterioro en su mantenimiento y mejoras.

7. No existen acciones orientadas al embellecimiento del conjunto.

Es responsabilidad de todos los copropietarios velar por el buen funcionamiento del Condominio y ser parte activa para mantenerlo en el mejor nivel, lo cual resulta en mejores condiciones de uso y disfrute del Condominio, así mismo esto repercute en la valoración de las propiedades en las cuales todos invertimos sumas importantes y que si no se mantiene el Condominio como debe ser, las pérdidas económicas individuales también pueden ser importantes.

– 6 JUN 2014

RESPONSABILIDADES DEL PARCELADOR:

Vale la pena mencionar que también existen aspectos que son responsabilidad del Parcelador y que requieren su inmediata acción, tales como:

1. Informar a los copropietarios acerca de los planes de desarrollo y ventas del proyecto, informar el cronograma de entrega de las redes de iluminación sobre las vías internas, así como las especificaciones y características de construcción de las vías de acceso a los lotes en proceso de venta y los ya vendidos (parte alta del condominio).

2. No existe y se debe hacer el amojonamiento de las áreas comunes del condominio así como de todos los lotes en proceso de venta, esto para claridad de todos los propietarios sobre los bienes y derechos comunes, así como respecto a los bienes privados que están adquiriendo; esto igual es necesario para prevenir posibles conflictos de linderos entre vecinos.

3. La vía de acceso al Condominio de la Portería hacia adentro no ha sido terminada, falta construir y adoquinar el trayecto desde la Portería hasta el tramo actual ya construido en el área conocida como "la campana".

4. Como Parcelador y dueño mayoritario del Condominio, junto con el apoyo de la Administración de Vega de Ostos II, se deben establecer acuerdos con las otras fincas que también usan la vía, para mejorar las condiciones de la vía de acceso desde la principal que conduce a Tibacuy hasta la Portería del Condominio.

5. Tomar acciones para la canalización de las aguas lluvias que descienden de la parte alta del Condominio y que fluyen contiguas a la Portería, en razón a que estas aguas pueden alterar la estabilidad de los terrenos, ya que fluyen al interior del Conjunto sin ningún tipo de control ni canalización que permita recogerlas y descargarlas apropiadamente. Basta mirar los predios vecinos y vías aledañas para evidenciar como los terrenos se han deteriorado, siendo el inadecuado manejo de aguas, una de las razones principales de este deterioro.

6. Es evidente que el sistema actual de pozos sépticos para las aguas negras de las casas (construidas y por construir) debe ser replanteado como parte de las normas de venta de los lotes, ya que el manejo inadecuado de esta aguas ocasionan ablandamiento, erosión e inestabilidad a los terrenos.

Solicito que este documento sea incorporado dentro del cuerpo del Acta de la Asamblea, como evidencia documental y sobre el mismo se realice el seguimiento y cumplimiento de los puntos aquí referenciados.

Finalmente, aprovecho esta comunicación para expresar a la Asamblea de Propietarios mi renuncia irrevocable a la labor como Auditor que he venido ejerciendo.

Cordialmente,

WILLIAM TORRES
Auditoria

Luego de concedérsele el uso de la palabra el señor administrador manifiesta que no está de acuerdo con algunos de los apartes de lo que asevera el Señor Revisor Fiscal, dentro de su informe, en especial en lo relacionado con la falta de acciones encaminadas al mantenimiento y mejoramiento de las Áreas Comunes , pues las obras realizadas durante el tiempo que lleva desempeñándose al frente de la Administración y el estado actual en que todos estos bienes se encuentran, demuestran totalmente lo contrario. El Sr. William Torres acepta el comentario y retira de su informe los puntos No. 6 y 7.

6 JUN 2014

Acto seguido el señor Francisco H. Méndez, Administrador del Condominio manifiesta que, ante los numerosos compromisos de carácter personal y Profesional que le corresponde cumplir, se ve obligado a presentar la renuncia del cargo, agradeciendo a los Copropietarios la confianza que en él han depositado para su designación, pero ante los requerimientos que se le hacen por parte de los Asambleístas para que les continúe colaborando en el cargo, accede a prestar este servicio hasta el Mes de Junio del presente año, dando así margen suficiente para que designen su remplazo.

9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010

El Sr. Tesorero – Marco A. Paredes informa a la Asamblea que no es posible presentar estos estados financieros ya que el Condominio no lleva contabilidad de sus operaciones y solicita se contrate un Contador para tal fin, solicitud que fue aprobada por los Asambleístas, delegando al consejo de Administración para evaluar alternativas y elegir la que sea más conveniente y costo efectiva para el condominio.

10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2011

Como base para sufragar los gastos del Condominio se presentaron varias propuestas de ajuste de la cuota de administración, finalmente y después de un amplio debate se aprobó por el total de los propietarios asistentes (100%) un incremento en la cuota de administración así:

Casas $140.000
Lotes $ 110.000

Así mismo se aprobó una sanción de $10.000 para los propietarios de lotes y casas que cancelen las cuotas de administración después del día 16 de cada mes.

Estos incrementos y la sanción son vigentes a partir del 1 de Mayo de 2011

11. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR

El Sr. William Torres propone que dados los inconvenietnes y necesidades urgentes del Condominio, se evalue la posibilidad de nombrar un Adminsitrador particular, que podría ser algun adminsitrador de los condominios del Area con dedicación parcial. Esta propuesta no fue aprobada por falta de presupuesto.

Se postulo nuevamente al Sr. Francisco Mendez quien acepto este nombramiento haciendo claridad que solo puede ejercer el cargo hasta Junio de 2011, asi mismo se ratificó en el cargo de Tesorero al Sr. Marco Antonio Paredes, quien aceptó esta nominación.

Como un factor motivador para que los propietarios se animen a asumir este cargo, se propuso que el propeitario que asuma este cargo tendrá un descuento del 50% en la cuota de adminsitracion de su inmueble. Se sometio esta propuesta a votación la cual fue aprobada por el total del los propietarios asistentes a la asamblea.

12. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Fueron postulados para ser miembros del Consejo de administración los siguientes propietarios:

William Torres
Patricia Vargas
Jaime Pardo
Marco Antonio paredes
Jorge Morales

El Sr. Jose Romero tambien fue postulado, pero se manifestó que para efectos de poder deliberar se requiere que el Consejo este compuesto por un numero impar de miembros, por lo cual el Sr. Romero manifestó que el podría actuar como suplente del Sr. Jorge Morales u otro miembro del Consejo que no pueda asistir a las reuniones.

Los anteriores propietarios aceptaron la postulacion y nombramiento com miembros del Consejo de administracion

13. NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL

En razón a que el Condominio no lleva contabilidad, se aprobó por la totalidad de los asistentes no nombrar un revisor Fiscal hasta tanto la contabilidad del condominio se encuentre al día.

14. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Fueron postulados para ser miembros del Comité de Convivencia los siguientes propietarios:

Jorge Enrique Almansa
Ruby de Romero
Diana Ramírez

Los anteriores propietarios aceptaron la postualcion y nombramiento como miembros del Comité de Convivencia

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

INFORME DE LOS PARCELADORES:

Los miembros de la familia Vargas Cevallos agradecieron por la gran asistencia a esta asamblea y manifestaron su interés por responder a todas las dudas que existan sobre el desarrollo futuro del condominio.

Patricia Vargas en representación de la familia, mostro un plano sobre el cual explicó cómo va a ser el desarrollo futuro del Condominio, clarifico que el desarrollo actual es por etapas, donde el Condominio cuenta con 82 lotes y cada nueve (9) lotes vendidos se constituyen en una etapa sin importar la ubicación, así mismo manifestó que dado que en la actualidad se han vendido varios lotes en la parte alta del condominio y en diferentes ubicaciones, su propuesta es agilizar la entrega de las áreas com unes pendientes para lo cual se harán entregas parciales de áreas comunes cada vez que se venda un numero de cinco (5) lotes, los cuales se considerarán como una etapa y una vez vendido el 50% del total de los lotes se deberán entregar todas las áreas comunes pendientes, dentro de las cuales están el desarrollo de la vía que pasa por abajo de la Capilla más las zonas comunes conocidas como "jardines exóticos", la iluminación, y la construcción y entrega de dos (2) jacuzzis en dicha área.

Así mismo informa que las próximas obras que se entregarán son la vía desde la Portería hasta los lotes de la parte alta, junto con su respectiva iluminación.

El presidente de la Asamblea solicita que nos haga llegar por escrito los términos de su propuesta. Así mismo se aclara y se solicita a los Parceladores que el desarrollo futuro debe estar sujeto al cumplimiento de las normas urbanísticas, permisos y demás exigencias y normas establecidas por la Oficina de Planeación de Fusagasuga.

Los propietarios de los lotes de la parte alta (arriba de la capilla) manifestaron que no se ha cumplido con las obras de urbanismo prometidas, la vía de acceso no está terminada y tampoco cuenta con servicio de alumbrado eléctrico, con lo cual tampoco les es posible iniciar las obras de construcción de sus casas. Así mismo manifiestan que las vacas que andan sueltas en sus lotes se comieron las matas que habían sembrado

Se solicito a la Flia Vargas Cevallos se clarifique y se muestre como área común el terreno ubicado en el plano en forma de triangulo y que está ubicado donde finaliza el condominio, junto a la puerta que comunica con Vega de Ostos I, esta área siempre

fue mencionada y considerada como área comunal de Vega de Cstos II y así se debe respetar.

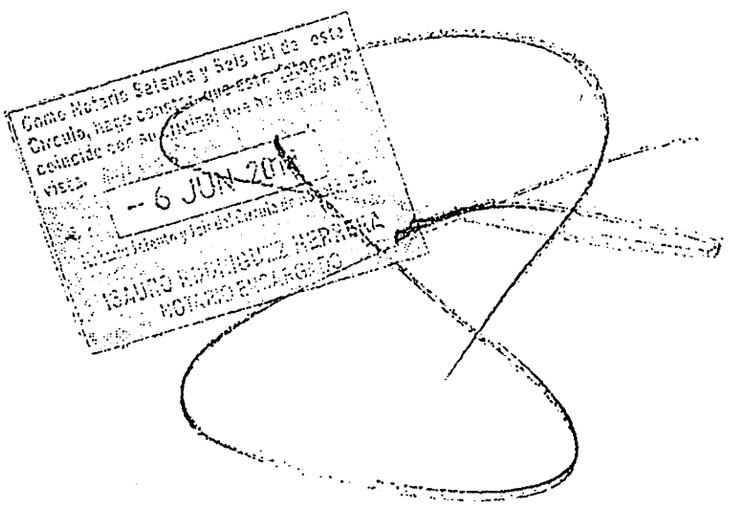
Dentro de los planes de desarrollo y mejora del Condominio se menciono que la casa de habitación del Sr. Víctor Robayo debe ser mejorada ya que su infraestructura y aspecto actual no son las mejores y dan una mala impresión del Condominio, dado que es el acceso y primer contacto con el condominio.

Al respecto el Sr. Jaime Pardo preguntó que a quien pertenece esa casa, los parceladores mencionaron que al Condominio, por lo que el Sr. Pardo solicita que se ahonde el cauce del arroyo que pasa por la parte de atrás de esa casa para evitar que se desborde y perjudique a los lotes y casas que están cerca de ese arroyo. Al respecto se acuerda que los Parceladores arreglarán esto y demás temas relacionados con escorrentías de agua.

Se mencionó que la Casa del Peregrino se ha alquilado para eventos y se solicitó suspender esto ya que esta situación conlleva al deterioro de las áreas comunes lo que a su vez es un costo adicional para los propietarios. Se acordó que el Portero no debe portar ningún tipo de armas de fuego.

Carta Sr. Víctor Robayo:

El Presidente de la Asamblea leyó apartes de una carta que hizo llegar a la Asamblea por intermedio del Administrador, el Sr. Víctor Robayo, la cual se anexa a continuación:



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
3579 083

128

fusagasuga Abril 8 2011

señor:
Francisco Mandes
administrador Condominio Vega de Ostos #

La presente con motivo de informar algunos inconvenientes que se estan presentando al interior del condominio y deseo su especial colaboracion para mejorar la convivencia de todos los que habitamos en él:

1.En ocasiones hemos tenido diferencias verbales con los jóvenes que se encuentran trabajando en el lote de don William Torres, ya que hacen llamados de atención que no les corresponden a ellos como empleados y lo han hecho de una manera altanera. (En dias pasados me encontraba quemando basura y uno de ellos se acerco altanero y protesto por estar haciendo dicha labor).

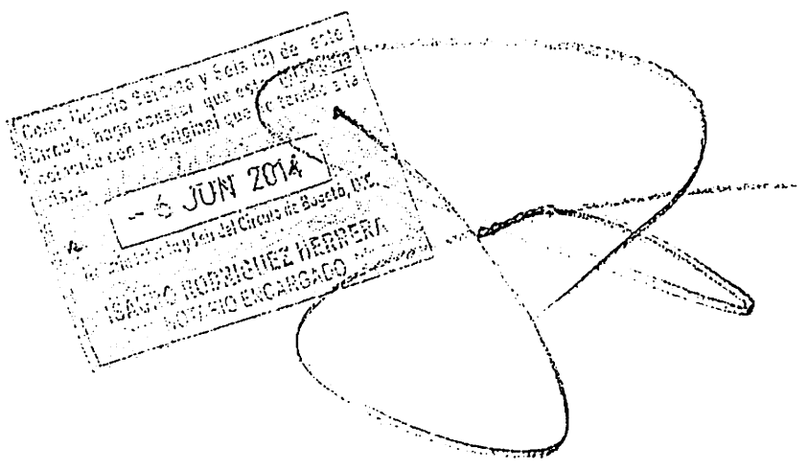
2.En los baños de la Piscina Comunal se ha venido encontrando unos papelitos enrollados como cigarrillos quemados; los cuales se le enseñaron al Agente Aguirre (policia que presta servicio de Vias Seguras) y El confirma que asi se consumen algunas drogas y que hay que tener cuidado ya que estas generan agresividad y descontrol en la persona que las consumen.

3.El señor Mandius Romero Propietario del lt N° 52 en varias ocasiones me ha manifestado que se le estan perdiendo algunas Orquideas de gran valor, de igual manera El Dr. Luis Enrique propietario del Lt 53 ha manifestado que se le desaparecio un registro de agua, al igual que unas orquídeas.

4. En los baños del Kiosco se perdio un biscocho de una tasa de baño y en la piscina una nasa de sacar mugre

5.Algunos empleados de la etapa I del condominio estan entrando por la porteria de esta etapa sin tener ningún control, ya que no tengo conocimiento de dicha autorización.

6.El dia 28 de Marzo tuve un altercado en la porteria con el Señor Iban Arturo Mogollón empleado de la Sra. Leticia, ya que se encuentra difamando de Mi y de mi Hija Luz Nelly. Al salir de trabajar a las 4:35pm, me agredio verbalmente y me lanzo piedras desde fuera del conjunto. El lunes 4 de Abril entro a lavar un carro blanco de placa AJE 298 en la parte alta del conjunto y luego bajo al lote 43 de la Sra. Leticia con las personas en el carro para allí continuar lavándolo. El muestra un caracter bastante fuerte por lo cual no se le puede decir nada ni llamar la atencion. Debido a este y otros inconvenientes lo demandamos con mi hija en la inspeccion de policia en Fusagasuga, cuya citacion era ayer 8 de Abril, a la cual no asistió dando muestra de no querer solucionar los inconvenientes.
Le agradezco la atencion que se le preste a estos inconvenientes y le pido se les de una



250

solución pronta en favor del Condominio y un respaldo en cuanto al reglamento que deciden poner en portería para mejorar la seguridad ya que no se cuenta con ningún reglamento

De igual manera le solicito me colabore con las siguientes situaciones personales con el condominio a nivel laboral:

•En el tiempo laborado solo un año me han dado dotación

•No he contado con dia compensatorio, yo saco el dia lunes o el martes segun la temporada pero dejo a una de mis hijas ya que no me cancelan lo del dia de salida que es lo legal.

•En el año 1999 tenia un sueldo de 410.000 y ahora 10 años despues tengo un sueldo de 600.000 sin tener los aumentos legales anualmente, pero en labores si me han aumentado.

•Favor se me especifique el contrato de trabajo ya que me han aumentado las labores y estoy realizando oficios como la limpieza de baños y kiosco comunal, la poda de todos los setos, mantenimiento de 20 lotes y zonas comunes, mantenimiento de piscina, celaduria, portería entre otros.

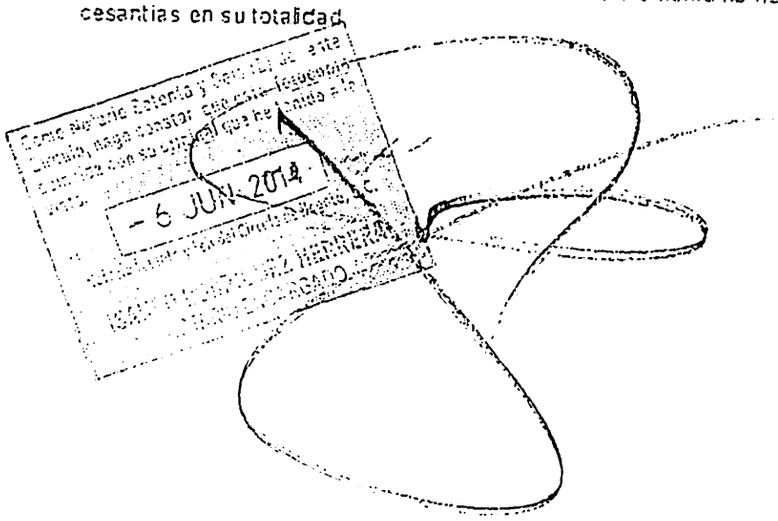
•En el año 2009 me cancelaron las vacaciones pero no pagaron el remplazo.

•Las vacaciones del 2010 no me las han cancelado

•El año pasado se arreglo la cuneta que esta ubicada desde la portera hasta el lindero frente a Don Posada con autorizacion del Dr Julio Vargas propietario de los lotes con la cual colinda la cuneta, contrato que costo 300.000 y no han sido cancelados por parte del propietario y los cuales fueron asumidos por mi y el administrador del conjunto

•Favor se me explique y aclare el porque aparezco independiente en todos los servicios de Seguridad Social, lo cual me ha perjudicado en algunos tramites que estoy adelantando.

• Por favor me colabore quien corresponda dentro de la Junta Directiva se envié un oficio al FONDO DE CESANTIAS para que me arreglen unas cesantias que se encuentran como independiente siendo yo Dependiente del conjunto que usted administra. La totalidad de dichas cesantias es de $755.653,62. Por este inconveniente no he podido retirar las cesantias en su totalidad.



13579 084

Una vez leída esta carta se solicita al Consejo y al Administrador que se tomen las medidas correspondientes para dar una respuesta y a su vez se solicita también al Parcelador tomar las acciones a lugar en los temas mencionados que son de su incumbencia.

Con el voto a favor de los propietarios asistentes representando el 88% de los coeficientes de propiedad se aprobó el cambio del nombre del Condominio eliminando la palabra "turístico", para esto es necesario tramitar la personería jurídica para proceder al respecto. Se solicita al Administrador averiguar los requisitos exigidos para tal fin.

Se citó a Asamblea general Extraordinaria de Copropietarios para el día 2 de Julio del año en curso a las 2:00 p.m. en las instalaciones del Condominio Vega de Ostos II.

Siendo las 8:00 p.m y una vez agotado el orden del día, se da por terminada la presente reunión.

WILLIAM TORRES

Presidente Asamblea

MARINA PARDO

Secretario.

Comisión Revisora del Acta:

DIANA RAMIEZ

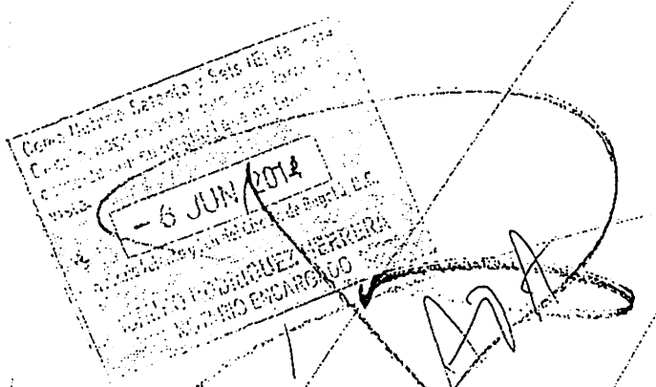
JORGE MORALES

6 JUN 2014

ISAURO RODRIGUEZ HERRERA

A CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ABRIL 07 DE 2012
ACTA No. 22

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 07 de abril del año 2012 siendo las 3:30 p.m., previa Convocatoria realizada por el señor FRANCISCO MENDEZ en su calidad de Administrador del Condominio Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación:



error de impresión

13579 076

CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ABRIL 09 DE 2011
ACTA No.21

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 09 de abril 07 del año 2011 siendo las 3:30 p.m., previa Convocatoria realizada por el señor FRANCISCO MENDEZ en su calidad de Administrador del Condominio Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación:

Bogotá D.C., marzo 19 de 2011

CITACION: ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II

Señores Copropietarios:

La Administración del **CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II,** se permite convocarlos a la reunión de **LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS,** la cual se llevará a efecto el día Sábado 9 de Abril del año 2011,a las 3 de la tarde (3:00 pm) en el Kiosco del Condominio Vega de Ostos Etapa II.

El ORDEN DEL DIA propuesto, es el siguiente:

1. VERIFICACION DEL QUORUM
2. LECTURA DEL ORDEN DEL DIA
3. DESIGNACION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA APROBACION DEL ACTA
5. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR
6. INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACION
7. INFORME DE TESORERIA
8. INFORME DEL REVISOR FISCAL
9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010
10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2011
11. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR
12. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
13. NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL
14. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
15. PROPOSICIONES Y VARIOS:
    a. INFORMACION DE LOS URBANIZADORES (FAMILIA VARGAS CEBALLOS) SOBRE EL DESARROLLO ACTUAL Y FUTURO POR ETAPAS, DEL CONDOMINIO VEGA DE OSTOS, DE CONFORMIDAD A SU ESCRITURA DE COSTITUCION Y A LO ESTIPULADO AL RESPECTO, EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY 675 DEL 2001, AL IGUAL QUE LO RELACIONADO CON LAS VIAS DE ACCESO VEHICULAR Y DE CIRCULACION PEATONAL, PARA EL INGRESO A ESTE CONDOMINIO, EXIGIDOS POR ESTA MISMA NORMA EN SU ARTICULO 65.
    b. ADICIONAR Y DARLE ESTRICTO CUMPLIMIENTO A LO DETERMINADO Y APROBADO EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA QUE ANTECEDE EN LO QUE CONCIERNE AL CAMBIO DEL NOMBRE DEL CONJUNTO Y A LA ADECUACION Y ACTUALIZACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DEL 2001, QUE NOS RIGE (ARTS. 86 Y 87), PARA LO CUAL SE SUGIERE INTEGRAR UNA COMISION DE COPROPIETARIOS Y GESTIONAR LA ASESORIA DE UN ABOGADO ESPECIALIZADO EN EL AREA.
16. CLAUSURA DE LA ASAMBLEA

Se les informa que en caso de no asistir personalmente a la reunión, podrán hacerlo representándose a través de apoderado, diligenciando el formato de poder anexo, al cual agradezco hacerlo llegar a la mayor brevedad posible al Administrador.

Atentamente,

FRANCISCO H. MENDEZ FORERO

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. VERIFICACION DEL QUORUM.

Se inicia la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios en convocatoria con un quórum del 88% de copropietarios, estando presentes los siguientes copropietarios:

Casa / Lote	Nombre	Propietario / Poder
12	Jairo Hernán Ramírez	Poder
13	Raúl Bautista	Propietario
14	Paulina Bautista	Propietario
51	Leticia de Vargas / patricia Vargas	Propietario (5 derechos)
52	Mandius C Romero	Propietario
53	Luis Enrique Guerrero	Propietario
54	William Torres	Propietario
57	Constanza Posada	Poder
59	Jorge Morales	Propietario
60	José Romero	Propietario
61	Francisco Méndez	Propietario
62	Stella Paredes / Marco A. Paredes	Propietario
64	Diana Ramírez	Propietario
65	Miguel Ladino	Propietario
67	José Enrique Almansa	Propietario
68	José Enrique Almansa	Propietario
71	José Germán bello	Propietario
77	Jaime pardo	Propietario

2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se dio lectura al orden del día el cual fue aprobado por todos los propietarios presentes.

3. DESIGNACION PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Con el total de los votos a favor (100%) se nombre a William Torres como presidente de la Asamblea y la Sra. Marina Pardo como Secretaria, quienes aceptaron estos nombramientos.

El Sr. William Torres tomo la palabra y dio las siguientes pautas a seguir para mayor orden de la reunión:

- Respeto, no personalizar los temas
- Todos tenemos el mismo interés, obligaciones y derechos
- Toda intervención es igualmente valida
- La palabra la otorga el presidente de la Asamblea
- Las intervenciones deben ser concretas, claras y relacionadas con el punto que se esta tratado.
- Si planteamos un problema, tratemos de plantear una solución
- Puntos diferentes, serán tratados en Varios.

4. NOMBRAMIENTO COMISION REVISORA PARA LA APROBACION DEL ACTA

Fueron postulados como miembros de la comisión Revisora para la revisión del Acta los Sres. Diana Ramírez y Jorge Morales, quienes aceptaron este nombramiento

5. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta de la asamblea anterior y fue aprobada por el total de los

13579 077

Fusagasuga, Abril 9 de 2011

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II

Asunto: INFORME DEL ADMINISTRADOR

Señores Asambleístas

Reciban un cordial saludo todos los asistentes a esta Asamblea General Ordinaria del Conjunto Residencial Vega de Ostos Etapa II, a quienes en nombre de los miembros del Consejo de Administración y en el propio, en mi condición de Administrador, les manifestamos nuestro agradecimiento por el interés y colaboración que con su presencia están demostrando.

Consciente del compromiso adquirido con mi designación y tratando de dar cumplimiento a los proyectos y disposiciones de la Asamblea ya aprobados y ordenados dentro del marco legal y reglamentario y en cumplimiento de las funciones propias como Administrador, en procura del beneficio común, la defensa de los intereses de los Copropietarios y el progreso de nuestra Etapa, procedí a realizar las obras materiales que considere mas significativas, urgentes y necesarias, entre las que vale la pena destacar las siguientes:

A-- ARREGLO GENERAL DE LA PISCINA

1. Se le hizo un muro en piedra ampliando la plancha del piso existente en todo el entorno de la misma, manteniendo su diseño original, excavando el piso a 0.40 cm de profundidad, para luego de afianzado, extenderle una malla electrosoldada en rollos de 4 metros por 2.30 de ancho, empalmándolas y asegurándolas con amarres a lo largo de 84 Mts aproximadamente, reforzando luego con un enrejado en varilla de 10.5 mm para hacerle la viga, fundiéndole un anillo en gravilla y cemento en todo el entorno, de 0.15 cm de espesor, con sus niveles respectivos afianzando el piso, para luego de afinar la placa, sentarle la baldosa con pegacor, para ser emboquillada finalmente en un área total de 84 M2 .
2. **Arreglo de dos columnas de madera que sostienen el techo de los baños de la piscina,** recortándoles la parte inferior ya deteriorada por la humedad y colocándoles bases muy solidas en piedra tallada, reparando las tejas del techo que estaban averiadas.
3. **Arreglo del piso que separa el kiosco de los niños y la piscina,** nivelándolo y haciéndole un amplio camino empedrado, con niveles que facilitan el transito de los niños para comunicar el área de la piscina con este kiosco.

El costo total de los anteriores trabajos realizados en la piscina, por concepto de la mano de obra, se acordó en la suma de Dos Millones Trescientos Ochenta Mil Pesos ($2.380.000) M/CTE, según Convenio de Obra celebrado al respecto con el maestro José de Jesús Pachón identificado con la C.C. No 19.219.484 expedida en Bogotá. Ascendiendo el costo Total de los materiales utilizados para esta obra de reparación general de la piscina. la suma de Cinco Millones Setecientos Veintitrés Mil Pesos ($ 5.723.000) M/CTE.

B-- ARREGLO GENERAL DEL KIOSCO COMUNITARIO

1. Reparación total con lavada y pulida de todos sus muros, columnas y caminos de piedra.
2. Enchape en piedra de los muros de la terraza y el respaldo de la pared de la cocina.
3. Reparación de las bases deterioradas de las dos columnas de madera que sostienen el techo del kiosco, colocándole dos soportes en piedra tallada.
4. Cortar y suspender la viga exterior de madera que sostiene la parte extrema del techo, trasladando las instalaciones eléctricas existentes, incrustándolas en los muros de piedra, suspendiendo el cable tensor que aparentemente lo sostenía, para ser remplazado por dos pies de amigo en madera incrustado sobre los muros de piedra, sosteniendo así el techo en sus dos extremos.
5. Hacer un callejón en piedra que conduzca a los baños del kiosco con su respectivo muro lateral igualmente construido en piedra.

6. Reparación y enchape total en baldosas de los mesones de la cocina.
7. Arreglo del lavaplatos con sus instalaciones hidráulicas y grifería respectiva.

Lo anterior se acordó por un costo de Quinientos Setenta Mil pesos, ($ 570.000) M/CTE, la mano de obra, mas el valor de los materiales utilizados para estas reparaciones por la suma de Cuatrocientos Veintiún Mil Seiscientos Pesos ($421.600) M/CTE.

C- HECHURA MESON EN PIEDRA

1. Hechura de un mesón redondo en piedra tallada en su totalidad al igual que su respectiva base.
2. Arreglo y prolongación del camino en piedra que conduce al horno.

Lo anterior se acordó por un valor de Trescientos Mil Pesos ($300.000) M/CTE, la mano de obra, mas el costo de los materiales utilizados por la suma de Doscientos Cincuenta y Cuatro Mil Pesos ($ 254.000) M/CTE.

D-. HECHURA DE DOS COLUMNAS O MACHONES EN PIEDRA

Columnas elaboradas en piedra de 0.60 x 0.60 cm de ancho, por 2 Mts de altura, con zapatas en el piso de 1m x 1m de anchas, utilizando varillas de ½ pulgada.

Obra esta que se acordó por un valor a todo costo de Un Millón de pesos ($1.000.000) M/CTE.

Nota: Al final de la obra se le hace un arreglo adicional para complementar la parte superior de cada columna en forma de pirámide y para arreglar las cintas carreteables de piedra en su inicio y en ciertos tramos deteriorados de las mismas, que permitieran el transito de los vehículos, todo por un valor de Ciento Cincuenta mil pesos ($150.000). Dando un total de Un Millón Ciento Cincuenta Mil pesos ($1.150.000), el valor de estas obras.

El valor total de todos los materiales utilizados en las obras relacionadas con el arreglo general de la piscina, del kiosco de los niños, del kiosco comunitario y del mesón de piedra, anteriormente descritos, ascienden a la suma de Seis Millones Trescientos Noventa y Ocho Mil Seiscientos Pesos ($6.398.600)M/CTE, mas el valor total de la mano de obra por concepto de los anteriores trabajos realizados por la suma de Tres Millones Doscientos Cincuenta Mil Pesos ($3.250.000) M/CTE, según las respectivas facturas anexas y de conformidad a los convenios de obra celebrados al respecto con el maestro José de Jesús Pachón identificado con la C.C. No. 19.219.848 expedida en Bogotá,

E- HECHURA DE PUENTE VEHICULAR

Por la hechura de un puente vehicular e nchapado en piedra ubicado en la zona comunal del Conjunto que conduce a la casa del señor William Torres, se hizo un arreglo con el Maestro José Pachón, por la suma de Cuatrocientos Veinte mil pesos ($420.000), como valor de la mano de obra, ya que el costo de los materiales requeridos, fueron sufragados por el citado Copropietario señor William Torres.

GASTOS VARIOS Y REPARACIONES GENERALES DEL CONDOMINIO

A- ARREGLO DEL LOTE COMUNAL (LA PLAYA)

En el lote Comunal denominado La Playa, que conduce al rio, se desmonto toda la maleza que tenia, removiendo algunos montículos de tierra y piedra tratando de explanarlo en lo posible y luego de que se demarcaron sus linderos, de acuerdo a las medidas que le figuran en los planos y la señalización que hizo el Ingeniero comisionado para el efecto, en asocio del Señor Víctor Robayo, se procedió a cercarlo por todos sus costados, con postes de madera, alambre de púas y cercos naturales, sembrándole varias palmeras distribuidas en sus costados. Contratando para esto.

En igual forma fue construido un camino de piedra que conduce de la casa No. 64 hasta el área de la piscina, costeando el 50% del valor de esa obra y el otro 50% a cargo de la propietaria del inmueble. Obras estas que fueron adelantadas por un trabajador contratado para ello, por parte del señor Víctor Robayo.

C- ARREGLO CUBIERTA KIOSCO COMUNAL

Se hizo mantenimiento en la cubierta del kiosco comunal cambiando listones y madera que tenia deteriorada, al igual que sus tejas rotas y vencidas.

D- ARREGLO DEL LOTE COMUNAL (LA PORTERIA)

El arreglo del lote comunal o triangulo de terreno contiguo a la puerta de entrada que da acceso a la Etapa I, se le hizo una explanación y se le sembraron palmeras en el costado que alindera con la vía adoquinada ampliando y limpiando la zanja por donde circulan las aguas lluvias en uno de sus costados.

E- HECHURA DE ZANJAS

Mediante la hechura de nuevas zanjas y ampliación y limpieza de malezas en las ya existentes, dentro de las áreas comunes, tratando de conseguir que viertan las aguas lluvias recibidas de las laderas con el objeto de evitar que en épocas de invierno se inunden algunos predios, evitando con ello perjuicios a sus propietarios.

F- CULTIVO DE PLANTAS ORNAMENTALES

En procura de embellecer las zonas comunitarias, fueron sembradas diferentes plantas ornamentales junto con algunas palmas decorativas, para lo cual fue contratado el señor Vicente Robayo, hermano de nuestro operario.

G- HECHURA DE PASAMANOS METALICO

En la baranda metálica que posee en sus costados el kiosco de los niños, le fueron instalados los respectivos pasamanos metálicos, reparando y pintando igualmente todos sus muros, decorándolos con pinturas infantiles y dotándolo de algunos pequeños muebles.

H- REALIZACION DE OBRAS ADICIONALES

1. Además de las obras normales de mantenimiento en la áreas y servicios comunes de la Etapa II, por parte de nuestro operario, fueron ejecutadas las que se consideraron urgentes y necesarias de solucionar, meciante la contratación de los trabajadores requeridos para realizarlas, tal como aconteció en épocas de invierno para evitar inundaciones en algunos de los predios, o para colaborar en la recolección de desechos con el señor Víctor Robayo, al igual que para el acarreo o transporte de algunos materiales o para arreglos eléctricos en la iluminación del condominio en las zonas comunitarias.
2. Se adquirieron los útiles e implementos de papelería que se consideraron necesarios, tales como libros de contabilidad y libretas para las cuentas o apuntes, mandando imprimir talonarios de cuentas de cobro y recibos de pago, al igual que papel menbretiado y sello con el logotipo del condominio.
3. Se inicio el archivo del condominio con algunos planos, escrituras, Reglamento de Copropiedad, libro de actas, esto para facilitar en un futuro la búsqueda de la información que se requiera, relacionada con nuestro conjunto.
4. Se arreglaron los baños de la zona de la piscina y del kiosco, cambiándole los vidrios rotos de sus ventanales.
5. Se cambiaron los bombillos requeridos para el alumbrado público y al igual que las fotoceldas instalándolas debidamente.

6. Se adelanto consulta personal, ante la Alcaldía Municipal de Fusagasuga en procura de la Personería Jurídica e inscripción del suscrito como nuevo Representante Legal de la Etapa, donde manifestaron la necesidad de reformar y adecuar el Reglamento que nos rige de conformidad a la nueva ley 675 del 2001, para poder obtener la personería jurídica de la etapa y la confirmación del cambio de nombre de la misma, de conformidad al que le fue asignado por la Asamblea en la que así se dispuso, para lo

cual se requeria la copia del acta respectiva y la Escritura Publica del Reglamento de Copropiedad, debidamente registrada.

7. Se coordinaron las festividades navideñas decorando mediante plantas y troncos ornamentales las zonas comunales aledañas al kiosco y a la piscina, al igual que con iluminación navideña en el área de la piscina, obsequiando anchetas debidamente surtidas a nuestro empleado Víctor Robayo y a su hermano Vicente Robayo, al igual que a tres de los uniformados de la Policía Nacional que nos colaboran con sus rondas nocturnas al condominio en la patrulla de la Institución.

Todo lo anterior figura como gastos y reparaciones generales del Condominio durante el periodo Fiscal que antecede, lo cual ascendió a la suma total de Seis Millones Trescientos Cuarenta y Cinco Mil Pesos ($6.345.000) M/CTE. En igual forma se pagaron oportunamente el valor de los servicios públicos comunitarios, de la vivienda que utiliza nuestro operario Víctor Robayo, de la piscina, y del Kiosco comunitario lo que ascendió a la suma total de Un Millón Ciento Cuarenta y Ocho Mil Pesos ($ 1.148.000) M/CTE.

RECOMENDACIONES DE LA ADMINISTRACION

- Se sugiere conformar el Fondo de Imprevistos que contempla la Ley 675 tratando de incrementarlo con el porcentaje del que se pueda disponer en nuestro Presupuesto anual de ingresos y gastos.
- Se hace indispensable ejercer algún control al ingreso de vehículos y personas extrañas al Condominio, lo cual ha sido solicitado reiteradamente en diferentes Asambleas celebradas en el Condominio, en especial en lo relacionado con vehículos cargados con pesados materiales, los cuales fácilmente generan serios deterioros en nuestras vías de acceso, siendo así como se podrán establecer las responsabilidades del caso.
- Se sugiere construir un poso de compostaje para depositar los desechos y materiales orgánicos que resultan de la poda de los lotes y arbustos del Condominio, los cuales en la actualidad son quemados, generando los consiguientes problemas.
- Considero necesario no restringir, bajo ningún aspecto, las facultades y funciones básicas otorgadas explícitamente, a los Administradores de los Condominios por parte de la ley 675 del 2001 que para el efecto nos rige, siendo de carácter obligatorio su observancia. Lo anterior a fin de que a quien corresponda, pueda cumplir a cabalidad con la misión encomendada.

- Dar cumplimiento estricto a las determinaciones que fueron ya debatidas y aprobadas ampliamente en la Asamblea General Ordinaria de nuestro Condominio celebrada en el año que antecede, en lo que respecta al cambio del nombre del Condominio y a la actualización y adecuación de nuestro Reglamento de Copropiedad, de conformidad a la nueva ley 675 del 3 de Agosto del 2001. Atendiendo que las decisiones así adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios, máxime que estas en ningún momento han sido impugnadas.
- Adelantar la delimitación y conformación de nuestra Etapa II, acorde con lo estipulado en la legislación vigente en su capitulo relacionado con: Las Unidades Inmobiliarias cerradas.
- Elegir por la Asamblea los miembros que deben integrar el Comité de Convivencia para la solución de los conflictos que se presenten entre los Copropietarios, administradores y demás entidades internas del conjunto.
- Se recomienda persistir en que la nueva Administración, proceda a elaborar un listado de todos los acuerdos y decisiones debatidas y aprobadas según Actas de Asambleas anteriores y que hasta la presente no se han cumplido, para proceder a ejecutarlos de inmediato.

  Finalmente solicito que este informe de la Administración y sus recomendaciones sean anexadas al Acta de la realización de esta Asamblea General Ordinaria, para que formen parte integral de la misma.

13579 079

FRANCISCO H. MENDEZ FORERO
ADMINISTRADOR

7. INFORME DE TESORERIA

El Sr. Tesorero Marco Antonio Paredes procedió a dar lectura al informe de actividades de Tesorería el cual se trascribe a continuación:

Bogotá, Febrero 28 de 2011

INFORME DE TESORERIA ENTRE MARZO DE 2010 Y FEBRERO DE 2011

Durante el periodo se recaudo por concepto de cuotas de Administración la suma de $24.445.658
El presupuesto de recaudo estaba estimado en la suma de $30.872.000.
Queda pendiente de recaudar de este periodo, la suma de $6.426.342 más la sanción por mora respectiva, los cuales de resumen a continuación:

CUOTA	PAGADO	NOMBRE	PERIODO	SALDO
1.155.000	0	Total 13 RAUL BAUTISTA L		1.155.000
1.155.000	0	Total 14 PAULINA BAUTISTA L		1.155.000
5.046.000	-3.976.000	Total 51 LETICIA DE VARGAS V		1.070.000
1.556.000	-1.556.000	Total 52 MANDIUS ROMERO C		0
1.240.000	-1.200.636	Total 53 LUIS ENRIQUE GUERRERO L		39.364
1.712.000	-1.562.162	Total 54 WILLIAM TORRES C		149.838
1.546.000	-1.416.000	Total 55 JUDITH PERDOMO C		130.000
1.155.000	0	Total 56 LIBARDO ANTONIO VELASQUEZ L		1.155.000
1.556.000	-1.556.000	Total 57 CONSTANZA POSADA C		0
1.561.000	-1.532.708	Total 59 JORGE MORALES C		28.292
1.571.000	-1.460.000	Total 60 JOSE ROMERO		111.000
1.551.000	-1.321.000	Total 61 FRANCISCO MENDEZ		230.000
1.546.000	-1.546.000	Total 62 STELLA PAREDES C		0
1.485.000	0	Total 63 CECILIA VILLEGAS L		1.485.000
1.561.000	-1.610.768	Total 64 DIANA RAMIREZ C		-49.768
1.551.000	-1.392.000	Total 65 MIGUEL LADINO C		159.000
1.100.000	-1.000.000	Total 67 JOSE ENRIQUE CHARRY L		100.000
1.100.000	-1.000.000	Total 68 JOSE ENRIQUE CHARRY L		100.000
1.255.000	-1.000.384	Total 71 JOSE GERMAN BELLO L		254.616
1.250.000	-1.000.000	Total 77 JAIME PARDO L		250.000
	-200.000	POR IDENTIFICAR	LA ESMERALDA	-200.000
	-116.000	POR IDENTIFICAR	ISERRA 100	-116.000
0	-316.000	Total POR IDENTIFICAR		-316.000
31.652.000	24.445.658	Total general		7.206.342

El condominio tuvo gastos durante el periodo mencionado de $29.256.462, quiere esto decir que se gastaron $4.810.804 más de lo recaudado,

Gastos Condominio	$18.045.422
Salarios Victor	$ 6.900.000
Prestaciones y Parafiscales	$ 3.402.074
Otros gastos	$ 908.966

El saldo en bancos al 28 de febrero de 2.011 es $8.345.852

Atentamente,

MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Tesorero Vega de Ostos II

8. INFORME DEL REVISOR FISCAL

El Sr. Revisor Fiscal William procedió a dar lectura a su informe de actividades el cual se trascribe a continuación:

Silvania, Abril 9 de 2011

Señores
ASAMBLEA DE PROPIETARIOS
CONJUNTO VEGA DE OSTOS II
Ciudad

Ref; Informe Revisor fiscal año 2011

Respetados señores:

Primero que todo debo recordarles a todos los copropietarios del Condominio Vega de Ostos II, que la no asistencia a la Asamblea de Propietarios genera una sanción económica, tal y como fue aprobado en la última Asamblea de propietarios realizada el día 27 de Marzo de 2010 y que consta en el Acta No. 19 de esa Asamblea, que textualmente dice lo siguiente:

".....Por unanimidad la Asamblea general de Copropietarios aprobó establecer una multa por la no asistencia (personal o mediante poder) a las reuniones de la Asamblea General de propietarios (ordinarias y/o extraordinarias) equivalente al 50% de la cuota de Administración mensual aprobada..."

Retomando lo informado a ustedes en el Informe del año 2010 en el cual clarifiqué la diferencia entre los conceptos de Revisoría Fiscal y Auditoria, donde la Revisoría Fiscal es una institución de origen legal, de carácter profesional a la cual le corresponde por ministerio de la ley, bajo la responsabilidad de un profesional contable, con sujeción a las normas que le son propias, vigilar integralmente los entes económicos, dando fe pública de sus actuaciones y la Auditoría es básicamente una herramienta de control y supervisión que contribuye a la creación de una cultura de la disciplina de la organización y permite descubrir fallas en las estructuras o vulnerabilidades existentes en la organización. A partir de esta salvedad y en razón a que no soy profesional Contable y que mi rol tampoco tiene esa connotación al interior del Conjunto Vega de Ostos II, además de tener presente que el Conjunto Vega de Ostos II no lleva contabilidad, me limitaré a hacer un breve análisis y comentarios desde el punto de vista de Auditoria sobe algunos aspectos de interés general del Condominio:

Una vez más llamo la atención a la Asamblea de Copropietarios respecto a que el Conjunto Vega de Ostos II, no lleva contabilidad sobre sus operaciones; lo cual impacta negativamente a la Copropiedad tanto por no conocer la situación financiera real del Condominio, como por no estar cumpliendo con las disposiciones legales al respecto.

Es preocupante que la Asamblea de Propietarios no haya tomado aun las acciones correspondientes para subsanar este tema, por lo cual y tal y como lo he consignado reiteradamente en mis informes de años anteriores nuevamente solicito a ustedes, se tomen las acciones inmediatas y se implemente el control contable del condominio.

Cabe citar de nuevo el concepto emitido por parte del Consejo Técnico de la Contaduría Pública según su Orientación Profesional No. 007 y que respecto al ejercicio de la contabilidad en entidades de propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas dice:

....."La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA SECCIONAL

utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados. "

.."Las entidades de propiedad horizontal y las unicades inmobiliarias cerradas al objeto desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2° del Decreto 2500 de 1986 y el artículo 2° del Decreto 2649 de 1993, para este propósito, como mínimo se deben llevar los siguientes libros y registros:

1. Libro Diario, que se utiliza para asentar en orden cronológico todas las operaciones, en forma individual o por resúmenes. En este último caso es necesario tener un auxiliar en que se discriminen las transacciones individuales

2. Mayor y Balances que se utiliza para establecer mensualmente el resumen de las operaciones por cada cuenta, sus movimientos y saldos.

3. Registro de Propietarios y Residentes que se utiliza para registrar la identificación de los copropietarios y residentes, con el coeficiente de propiedad y las restricciones que existan sobre los bienes privados o de dominio particular

4. Libro de Actas, que incorpora las decisiones de la asamblea general de copropietarios, del consejo de administración cuando sea del caso y del comité de convivencia, con arreglo a las normas generales establecidas para este tipo de libros (artículo 125 numeral 5 y 131 del Decreto 2649 de 1993, 47, 51 y 58 de la ley 675 de 2001).

FINANZAS DEL CONDOMINIO:

Dentro de las Finanzas del Condominio, existen varios copropietarios con niveles altos de cartera en mora, así mismo varios de los nuevos propietarios que adquirieron lotes tampoco han cancelado el valor de la Administración. Anexo a la presente envío extracto de propietarios en Mora al cierre de Febrero 28 de 2011, donde podemos ver que seis (6) propietarios tienen saldos en mora superiores al millón de pesos ($1.000.000), lo cual afecta muy negativamente las finanzas y atención de obligaciones y necesidades de condominio; por lo cual invitamos a todos los que se encuentran en mora a ponerse al día inmediatamente en sus obligaciones.

Sobre el particular, vale la pena citar el reglamento de Propiedad Horizontal que en el Articulo Decimo (10) dice:

"...Las cuotas para expensas comunales empezaran a contarse y deberán pagarse obligatoriamente dese el día primero del mes de la firma de la promesa de compra venta, o en su defecto de la Escritura." La mora en el pago de dos o más cuotas mensuales de administración y sostenimiento priva al propietario y a los usuarios d cualquier unidad privada, del uso y goce de las zonas comunitarias..."

También la Ley 675 de 2001 en sus artículos 29 y 30 al respecto dice:

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.
Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.
Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.
Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Por carecer de registros contables, el manejo de los fondos del Condominio ha sido llevado en coordinación con el Administrador, por el Sr. Marco Antonio Palacios, quien de manera voluntaria y con un alto espíritu de colaboración ha ejercido esta labor mediante un registro de ingresos y egresos de caja, pero una vez seleccionado el Administrador debe implementar un Plan de Acción que incluya la evaluación y auditoria detallada a las ingresos, egresos, operaciones y transacciones realizadas, junto con sus respectivos soportes

y proceder a la contabilización y registro de los recursos y obligaciones del Conjunto Vega de Ostos II, así como la elaboración de los estados de resultados y balances correspondientes.

ADMINISTRACION Y TEMAS GENERALES DEL CONDOMINIO:

Es urgente tomar acciones y definir el nombramiento de un Administrador formal, con dedicación exclusiva a esta labor; lo anterior teniendo en cuenta que el servicio de Administración se ha venido prestando de "buena voluntad" por parte de algunos propietarios, siendo el ultimo Administrador (actual) el Sr. Francisco Méndez, quien de muy buena voluntad y con un alto sentido de colaboración con el Condominio ha adelantado esta gestión; pero que al igual que todos los demás propietarios, por no vivir permanentemente en el Conjunto la labor no puede ser ejercida ni supervisada con total dedicación como lo requiere el Condominio. Por lo anterior solicito a la Asamblea de propietarios que definan un Administrador "formal" para el conjunto, que en razón a las dificultades señaladas, recomiendo sea contratada una persona Jurídica externa, con dedicación total y experiencia en administración de copropiedades.

En lo que respecta al estado general del Condominio, llamo la atención de todos en su calidad de propietarios solidarios e invitarlos a que se apersonen y asuman un roll activo y participativo en todos los temas relacionados con el Condominio ya que es frustrante y muy preocupante el grado de indiferencia existente y la no preocupación de los copropietarios por las termas del Condominio, olvidando además el sentido de pertenencia que debemos mantener como propietarios del condominio.

Vale la pena recordar que "Todos los propietarios" somos responsables solidarios por los temas económicos, jurídicos, legales, laborales, así como por las contingencias que se puedan presentar al interior del Condominio y que puedan resultar en penalidades o gravámenes, menciono entre otros aspectos los siguientes, sobre los cuales se deben tomar acciones inmediatas:

1. No se han adelantado los acercamientos necesarios con el Condominio Vega de Ostos I, para clarificar y hacer valer los Derechos adquiridos y las obligaciones que Vega de Ostos I tiene de respetar la Servidumbre de paso establecida para la Etapa II, sobre lo cual existen restricciones arbitrarias y dificultades en el paso fijados por la etapa Vega de Ostos I; inexplicablemente a pesar que Vega de Ostos II tiene un derecho de servidumbre sobre la vía, es Vega de Ostos I quien ha establecido las reglas de circulación y limitaciones, con ventajas hacia esa etapa, tales como el acceso de sus copropietarios a llaves para abrir el portón cuando lo requieren, sin ninguna limitación, mientras que Vega de Ostos II no tiene llaves y adicionalmente tiene un horario de circulación limitado los fines de semana y ningún acceso de Lunes a Viernes.

2. No se ha desarrollado un plan de acción a seguir, para el cumplimiento de la ley 1209 de Julio de 2008 que Reglamentó el Uso de Piscinas. Es obligación de los copropietarios del Conjunto Vega de Ostos II su cumplimiento.

3. El jacuzzi y sus respectivos equipos desde hace más de un año no están funcionando; sobre esto los propietarios han sido totalmente indiferentes.

4. No existe un control ni normas internas respecto al manejo de desechos y materiales orgánicos que resultan de la poda de los lotes y arboles, los cuales son quemados sin ningún control, generando contaminación ambiental, propagación de plagas y roedores, así como acumulación permanente de basuras en varios lotes y zonas comunes del Condominio.

5. El área comunal donde anteriormente existió un lago, ubicado al respaldo de la piscina, se encuentra en abandono total y ha sido utilizada por algunos propietarios para arrojar escombros y desechos de construcción. Es urgente implementar un programa de mantenimiento y embellecimiento de esta área, así como normas para el manejo y control de desechos de construcción.

6. Las áreas comunes tales como la vía perimetral adoquinada, la iluminación y el área del kiosco muestran un progresivo deterioro en su mantenimiento y mejoras.

7. No existen acciones orientadas al embellecimiento del conjunto.

Es responsabilidad de todos los copropietarios velar por el buen funcionamiento del Condominio y ser parte activa para mantenerlo en el mejor nivel, lo cual resulta en mejores condiciones de uso y disfrute del Condominio, así mismo esto repercute en la valoración de las propiedades en las cuales todos invertimos sumas importantes y que si no se mantiene el Condominio como debe ser, las pérdidas económicas

1. Informar a los copropietarios acerca de los planes de desarrollo y ventas del proyecto, informar el cronograma de entrega de las redes de iluminación sobre las vías internas, así como las especificaciones y características de construcción de las vías de acceso a los lotes en proceso de venta y los ya vendidos (parte alta del condominio).

2. No existe y se debe hacer el amojonamiento de las áreas comunes del condominio así como de todos los lotes en proceso de venta, esto para claridad de todos los propietarios sobre los bienes y derechos comunes, así como respecto a los bienes privados que están adquiriendo; esto igual es necesario para prevenir posibles conflictos de linderos entre vecinos.

3. La vía de acceso al Condominio de la Portería hacia adentro no ha sido terminada, falta construir y adoquinar el trayecto desde la Portería hasta el tramo actual ya construido en el área conocida como "la campana".

4. Como Parcelador y dueño mayoritario del Condominio, junto con el apoyo de la Administración de Vega de Ostos II, se deben establecer acuerdos con las otras fincas que también usan la vía, para mejorar las condiciones de la vía de acceso desde la principal que conduce a Tibacuy hasta la Portería del Condominio.

5. Tomar acciones para la canalización de las aguas lluvias que descienden de la parte alta del Condominio y que fluyen contiguas a la Portería, en razón a que estas aguas pueden alterar la estabilidad de los terrenos, ya que fluyen al interior del Conjunto sin ningún tipo de control ni canalización que permita recogerlas y descargarlas apropiadamente. Basta mirar los predios vecinos y vías aledañas para evidenciar como los terrenos se han deteriorado, siendo el inadecuado manejo de aguas, una de las razones principales de este deterioro.

6. Es evidente que el sistema actual de pozos sépticos para las aguas negras de las casas (construidas y por construir) debe ser replanteado como parte de las normas de venta de los lotes, ya que el manejo inadecuado de esta aguas ocasionan ablandamiento, erosión e inestabilidad a los terrenos.

Solicito que este documento sea incorporado dentro del cuerpo del Acta de la Asamblea, como evidencia documental y sobre el mismo se realice el seguimiento y cumplimiento de los puntos aquí referenciados.

Finalmente, aprovecho esta comunicación para expresar a la Asamblea de Propietarios mi renuncia irrevocable a la labor como Auditor que he venido ejerciendo.

Cordialmente,

WILLIAM TORRES
Auditoria

Luego de concedérsele el uso de la palabra el señor administrador manifiesta que no está de acuerdo con algunos de los apartes de lo que asevera el Señor Revisor Fiscal, dentro de su informe, en especial en lo relacionado con la falta de acciones encaminadas al mantenimiento y mejoramiento de las Áreas Comunes , pues las obras realizadas durante el tiempo que lleva desempeñándose al frente de la Administración y el estado actual en que todos estos bienes se encuentran, demuestran totalmente lo contrario. El Sr. William Torres acepta el comentario y retira de su informe los puntos No. 6 y 7.

Acto seguido el señor Francisco H. Méndez, Administrador del Condominio manifiesta que ante los numerosos compromisos de carácter personal y Profesional que le corresponde cumplir, se ve obligado a presentar la renuncia del cargo, agradeciendo a los Copropietarios la confianza que en él han depositado para su designación, pero ante los requerimientos que se le hacen por parte de los Asambleístas para que les continúe colaborando en el cargo, accede a prestar este servicio hasta el Mes de Junio del presente año, dando así margen suficiente para que designen su remplazo.

9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010

El Sr. Tesorero – Marco A. Paredes informa a la Asamblea que no es posible presentar estos estados financieros ya que el Condominio no lleva contabilidad de sus operaciones y solicita se contrate un Contador para tal fin, solicitud que fue aprobada por los Asambleístas, delegando al consejo de Administración para evaluar alternativas y elegir la que sea más conveniente y costo efectiva para el condominio.

10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2011

Como base para sufragar los gastos del Condominio se presentaron varias propuestas de ajuste de la cuota de administración, finalmente y después de un amplio debate se aprobó por el total de los propietarios asistentes (100%) un incremento en la cuota de administración así:

Casas $140.000
Lotes $ 110.000

Así mismo se aprobó una sanción de $10.000 para los propietarios de lotes y casas que cancelen las cuotas de administración después del día 16 de cada mes.

Estos incrementos y la sanción son vigentes a partir del 1 de Mayo de 2011

11. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR

El Sr. William Torres propone que dados los inconvenietnes y necesidades urgentes del Condominio, se evalue la posibilidad de nombrar un Adminsitrador particular, que podría ser algun adminsitrador de los condominios del Area con dedicación parcial. Esta propuesta no fue aprobada por falta de presupuesto.

Se postulo nuevamente al Sr. Francisco Mendez quien acepto este nombramiento haciendo claridad que solo puede ejercer el cargo hasta Junio de 2011, asi mismo se ratificó en el cargo de Tesorero al Sr. Marco Antonio Paredes, quien aceptó esta nominación.

Como un factor motivador para que los propietarios se animen a asumir este cargo, se propuso que el propeitario que asuma este cargo tendrá un descuento del 50% en la cuota de adminsitracion de su inmueble. Se sometio esta propuesta a votación la cual fue aprobada por el total del los propietarios asistentes a la asamblea.

12. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Fueron postulados para ser miembros del Consejo de administración los siguientes propietarios:

William Torres
Patricia Vargas
Jaime Pardo
Marco Antonio paredes
Jorge Morales

El Sr. Jose Romero tambien fue postulado, pero se manifestó que para efectos de poder deliberar se requiere que el Consejo este compuesto por un numero impar de miembros, por lo cual el Sr. Romero manifestó que el podría actuar como suplente del Sr. Jorge Morales u otro miembro del Consejo que no pueda asistir a las reuniones.

Los anteriores propietarios aceptaron la postulacion y nombramiento com miembros del Consejo de administracion

13. NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL

En razón a que el Condominio no lleva contabilidad, se aprobó por la totalidad de los asistentes no nombrar un revisor Fiscal hasta tanto la contabilidad del condominio se encuentre al día.

14. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Fueron postulados para ser miembros del Comité de Convivencia los siguientes propietarios:

Jorge Enrique Almansa
Ruby de Romero
Diana Ramírez

Los anteriores propietarios aceptaron la postualcion y nombramiento como miembros del Comité de Convivencia

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

INFORME DE LOS PARCELADORES:

Los miembros de la familia Vargas Cevallos agradecieron por la gran asistencia a esta asamblea y manifestaron su interés por responder a todas las dudas que existan sobre el desarrollo futuro del condominio.

Patricia Vargas en representación de la familia, mostro un plano sobre el cual explicó cómo va a ser el desarrollo futuro del Condominio, clarifico que el desarrollo actual es por etapas, donde el Condominio cuenta con 82 lotes y cada nueve (9) lotes vendidos se constituyen en una etapa sin importar la ubicación, así mismo manifestó que dado que en la actualidad se han vendido varios lotes en la parte alta del condominio y en diferentes ubicaciones, su propuesta es agilizar la entrega de las áreas com unes pendientes para lo cual se harán entregas parciales de áreas comunes cada vez que se venda un numero de cinco (5) lotes, los cuales se considerarán como una etapa y una vez vendido el 50% del total de los lotes se deberán entregar todas las áreas comunes pendientes, dentro de las cuales están el desarrollo de la vía que pasa por abajo de la Capilla más las zonas comunes conocidas como "jardines exóticos", la iluminación, y la construcción y entrega de dos (2) jacuzzis en dicha área.

Así mismo informa que las próximas obras que se entregarán son la vía desde la Portería hasta los lotes de la parte alta, junto con su respectiva iluminación.

El presidente de la Asamblea solicita que nos haga llegar por escrito los términos de su propuesta. Así mismo se aclara y se solicita a los Parceladores que el desarrollo futuro debe estar sujeto al cumplimiento de las normas urbanísticas, permisos y demás exigencias y normas establecidas por la Oficina de Planeación de Fusagasuga.

Los propietarios de los lotes de la parte alta (arriba de la capilla) manifestaron que no se ha cumplido con las obras de urbanismo prometidas, la vía de acceso no está terminada y tampoco cuenta con servicio de alumbrado eléctrico, con lo cual tampoco les es posible iniciar las obras de construcción de sus casas. Así mismo manifiestan que las vacas que andan sueltas en sus lotes se comieron las matas que habían sembrado.

Se solicitó a la Flia Vargas Cevallos se clarifique y se muestre como área común el terreno ubicado en el plano en forma de triangulo y que está ubicado donde finaliza el condominio, junto a la puerta que comunica con Vega de Ostos I, esta área siempre

fue mencionada y considerada como área comunal de Vega de Ostos II y así se debe respetar.

Dentro de los planes de desarrollo y mejora del Condominio se menciono que la casa de habitación del Sr. Víctor Robayo debe ser mejorada ya que su infraestructura y aspecto actual no son las mejores y dan una mala impresión del Condominio, dado que es el acceso y primer contacto con el condominio.

Al respecto el Sr. Jaime Pardo preguntó que a quien pertenece esa casa, los parceladores mencionaron que al Condominio, por lo que el Sr. Pardo solicita que se ahonde el cauce del arroyo que pasa por la parte de atrás de esa casa para evitar que se desborde y perjudique a los lotes y casas que están cerca de ese arroyo. Al respecto se acuerda que los Parceladores arreglarán esto y demás temas relacionados con escorrentías de agua.

Se mencionó que la Casa del Peregrino se ha alquilado para eventos y se solicitó suspender esto ya que esta situación conlleva al deterioro de las áreas comunes lo que a su vez es un costo adicional para los propietarios. Se acordó que el Portero no debe portar ningún tipo de armas de fuego.

Carta Sr. Víctor Robayo:

El Presidente de la Asamblea leyó apartes de una carta que hizo llegar a la Asamblea por intermedio del Administrador, el Sr. Víctor Robayo, la cual se anexa a continuación:

437

3579 083

fusagasugá Abril 8 2011

señor:
Francisco Mandes
administrador Condominio Vega de Ostos II

La presente con motivo de informar algunos inconvenientes que se están presentando al interior del condominio y deseo su especial colaboración para mejorar la convivencia de todos los que habitamos en él:

1. En ocasiones hemos tenido diferencias verbales con los jóvenes que se encuentran trabajando en el lote de don William Torres, ya que hacen llamados de atención que no les corresponden a ellos como empleados y lo han hecho de una manera altanera. (En dias pasados me encontraba quemando basura y uno de ellos se acerco altanero y protesto por estar haciendo dicha labor).

2. En los baños de la Piscina Comunal se ha venido encontrando unos papelitos enrollados como cigarrillos quemados: los cuales se le enseñaron al Agente Aguirre (policía que presta servicio de Vias Seguras) y El confirma que así se consumen algunas drogas y que hay que tener cuidado ya que estas generan agresividad y descontrol en la persona que las consumen.

3. El señor Mandius Romero Propietario del lt Nº 52 en varias ocasiones me ha manifestado que se le están perdiendo algunas Orquideas de gran valor, de igual manera El Dr. Luis Enrique propietario del Lt 53 ha manifestado que se le desapareció un registro de agua, al igual que unas orquideas.

4. En los baños del Kiosco se perdió un biscocho de una tasa de baño y en la piscina una nasa de sacar mugre

5. Algunos empleados de la etapa I del condominio están entrando por la portería de esta etapa sin tener ningún control ya que no tengo conocimiento de dicha autorización.

6. El dia 28 de Marzo tuve un altercado en la portería con el Señor Iban Arturo Mogollón empleado de la Sra. Leticia, ya que se encuentra difamando de Mi y de mi Hija Luz Nelly. Al salir de trabajar a las 4:35pm, me agredió verbalmente y me lanzo piedras desde fuera del conjunto. El lunes 4 de Abril entro a lavar un carro blanco de placa AUE 298 en la parte alta del conjunto y luego bajo al lote 43 de la Sra. Leticia con las personas en el carro para allí continuar lavándolo. El muestra un carácter bastante fuerte por lo cual no se le puede decir nada ni llamar la atención. Debido a este y otros inconvenientes lo demandamos con mi hija en la inspección de policía en Fusagasugá, cuya citación era ayer 8 de Abril, a la cual no asistió dando muestra de no querer solucionar los inconvenientes.

Le agradezco la atención que se le preste a estos inconvenientes y le pido se les dé una

solución pronta en favor del Condominio y un respaldo en cuanto al reglamento que decían poner en portería para mejorar la seguridad, ya que no se cuenta con ningún reglamento.

De igual manera le solicito me colabore con las siguientes situaciones personales con el condominio a nivel laboral:

•En el tiempo laborado solo un año me han dado dotación

•No he contado con día compensatorio, yo saco el día lunes o el martes según la temporada pero dejo a una de mis hijas ya que no me cancelan lo del día de salida que es lo legal.

•En el año 1999 tenía un sueldo de 410.000 y ahora 10 años despues tengo un sueldo de 600.000 sin tener los aumentos legales anualmente, pero en labores si me han aumentado.

•Favor se me especifique el contrato de trabajo ya que me han aumentado las labores y estoy realizando oficios como la limpieza de baños y kiosco comunal, la poda de todos los setos, mantenimiento de 20 lotes y zonas comunes, mantenimiento de piscina, celaduría, portería entre otros.

•En el año 2009 me cancelaron las vacaciones pero no pagaron el remplazo.

•Las vacaciones del 2010 no me las han cancelado.

•El año pasado se arreglo la cuneta que esta ubicada desde la portería hasta el lindero frente a Don Posada con autorizacion del Dr Julio Vargas propietario de los lotes con la cual colinda la cuneta, contrato que costo 300.000 y no han sido cancelados por parte del propietario y los cuales fueron asumidos por mi y el administrador del conjunto

•Favor se me explique y aclare el porqué aparezco independiente en todos los servicios de Seguridad Social, lo cual me ha perjudicado en algunos trámites que estoy adelantando.

• Por favor me colabore quien corresponda dentro de la Junta Directiva, se envió un oficio al FONDO DE CESANTIAS para que me arreglen unas cesantías que se encuentran como independiente siendo yo Dependiente del conjunto que usted administra. La totalidad de dichas cesantías es de $765.653,62. Por este inconveniente no he podido retirar las cesantías en su totalidad.

A CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ABRIL 07 DE 2012
ACTA No. 22

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 07 de abril del año 2012 siendo las 3:30 p.m., previa Convocatoria realizada por el señor FRANCISCO MENDEZ en su calidad de Administrador del Condominio Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en a ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación: