

RE: abogado yovany mejia reyes rad: 2014-764 origen 27 ejecucion 3

EMAIL SECURITY SERVICES <yompaescali@hotmail.com>

Mar 05/07/2022 04:06 PM

Para: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (17 MB)

DUBIAN ZULUAGA RECURSO.pdf;

De: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 5 de julio de 2022 9:41 a. m.**Para:** EMAIL SECURITY SERVICES <yompaescali@hotmail.com>**Asunto:** Re: abogado yovany mejia reyes rad: 2014-764 origen 27 ejecucion 3

Buenos días dando respuesta a su solicitud le adjunto el memorial donde solicitaba la terminación.

Atentamente

MAGDA JOHANNA BERMUDEZ BONILLA

Asistente Administrativa

De: EMAIL SECURITY SERVICES <yompaescali@hotmail.com>

Enviado: jueves, 30 de junio de 2022 02:11 p. m.

Para: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Rv: abogado yovany mejia reyes rad: 2014-764 origen 27 ejecucion 3

Para la fecha de marzo de 2022 envíe certificación de deuda por que le dan desistimiento tácito no comprendo

De: EMAIL SECURITY SERVICES

Enviado: martes, 15 de marzo de 2022 9:23 p. m.

Para: memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: abogado yovany mejia reyes rad: 2014-764 origen 27 ejecucion 3



YOVANY MEJIA REYES.

POSGRADO EN DERECHO PROCESAL- UNIVERSIDADES
PONTIFICIA BOLIVARIANA DE MEDELLIN
SAN BUENAVENTURA DE CALI - SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, julio 01 de 2022.

Señor,

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI (VALLE)

E.S.D.

Referencia: **DEMANDA EJECUTIVA.**

Demandante: **CENTRO COMERCIAL PASEO DE LA QUINTA P.H.**

Demandados: **DUBIAN FERNANDO ZULUAGA LOPEZ.**

Radicado: **2014-00764 (27)**

Asunto: **RECURSO DE APELACION.**

YOVANY MEJIA REYES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 94417789 de Cali. , domiciliado y residente en la ciudad Cali, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 123806 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre del CENTRO COMERCIAL PASEO DE LA QUINTA P.H., representado legalmente por la señora CLAUDIA ALEJANDRA MURCIA LOZANO, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de término legal oportuno de manera respetuosa, me permito interponer recurso de APELACION en contra del auto interlocutorio 1732 de fecha 29 de junio de 2022, conforme los siguientes razonamientos:

PETICION:

Solicito revocar el auto inter No 1732 de fecha 29 de junio de 2022, mediante el cual el juzgado tercero civil municipal de ejecución de sentencias de Cali- valle, decreto la terminación del proceso por desistimiento tácito, en su lugar la alta corporación ordenar seguir adelante con proceso ejecutivo.

SUSTENTACION DEL RECURSO

PRIMERO: Es claro que el proceso ejecutivo tiene como finalidad asegurar que el titular de una relación jurídica que genera obligaciones pueda obtener, a través de la intervención del



YOVANY MEJIA REYES.
POSGRADO EN DERECHO PROCESAL- UNIVERSIDADES
PONTIFICIA BOLIVARIANA DE MEDELLIN
SAN BUENAVENTURA DE CALI - SANTIAGO DE CALI

estado, el cumplimiento de ellas, obligando al deudor a ejecutar la prestación a su cargo, para lo cual es necesario tener presente que es el patrimonio de este llamado a responder y garantizar el cumplimiento de esas obligaciones en el caso de la acción personal, si analizamos detenidamente este proceso nos encontramos que al decretar la terminación del presente proceso por desistimiento tácito, se estaría vulnerando el debido proceso art 29 de la constitución política de Colombia, porque en este caso en particular, que es el cobro de cuotas de administración que se general mensualmente y debemos de actualizar su liquidación y nos encontramos que ya ha sido proferido el fallo, pero el proceso continua, como acontece generalmente en los procesos ejecutivos, y el apoderado de la parte demandante, en este caso esta agencia profesional tiene plena certeza que el proceso lo tiene que mover con alguna actuación para mostrar el interés de seguir adelante la ejecución, pero se encuentra que el demandado tiene un proceso en el juzgado 01 civil del circuito de Cali con radicado 2013-00206 y que se tiene una extralimitación de medidas cautelares y se solicita el desembargo de la bodega objeto del cobro de las cuotas de administración y después de esta situación embarga EL CENTRO COMERCIAL PASEO DE LA QUINTA P.H., y después aparece un proceso de cobro coactivo por la dirección de impuestos nacionales DIAN y levanta el embargo del CENTRO COMERCIAL PASEO DE LA QUINTA P.H., en este caso lo único que se puede hacer es seguir presentando las actualizaciones de la deuda para mover el proceso y no pedir simples copias como quedo claro en la sentencia STC11191-2020 con la que están argumentando la terminación anormal del presente proceso por desistimiento



YOVANY MEJIA REYES.
POSGRADO EN DERECHO PROCESAL- UNIVERSIDADES
PONTIFICIA BOLIVARIANA DE MEDELLIN
SAN BUENAVENTURA DE CALI - SANTIAGO DE CALI

tácito, si en la mayoría de los casos que se tienen en los procesos ejecutivos se presenta esta situación y no se permite generar una actuación para evitar el desistimiento tácito estarías generando una inseguridad jurídica que afectaría la confianza y la certeza en la rama judicial, por que este proceso nunca se abandonó, pero existen circunstancias que son imposiblemente humanas de cumplirlas, en el proceso nunca se presentó una inactividad total de la parte demandante en forma inequívoca de su desinterés en el pleito, por el contrario siempre se presentaron las liquidaciones del crédito realizando esta actuación, por la responsabilidad de tener vivo el proceso ejecutivo.

No olvidemos que el proceso ejecutivo termina con el pago total de la obligación, mas las costas del proceso, y si quien ejecuto no cuenta con bienes embargados con los cuales hacer efectivo el pago de la deuda, pero en este caso se solicitan remanentes y se tiene la esperanza de recuperar las pretensiones presentadas dentro del proceso, solo su obligación procesal se limita a presentar una liquidación del crédito y costas, con lo cual estaría cumpliendo con el único acto procesal a su cargo, puesto que el adelantar el remate de bienes se vería frustrado por sustracción de materia.

Así las cosas, considero que en este puntual caso debe propugnarse por la administración de justicia a garantizarle al demandante su derecho a la tutela judicial efectiva y brindarle la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad



YOVANY MEJIA REYES.

POSGRADO EN DERECHO PROCESAL- UNIVERSIDADES
PONTIFICIA BOLIVARIANA DE MEDELLIN
SAN BUENAVENTURA DE CALI - SANTIAGO DE CALI

del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes.

De esta forma se le garantiza realmente su derecho constitucional de acceso a la administración de justicia, derecho medular, es decir como la garantía real y efectiva que el estado le ofrece al individuo, de poder acudir, para resolver las controversias que han surgido con otros individuos u organizaciones y con el mismo Estado, ante un juez, con miras a obtener una resolución motivada, ajustada a derecho, y dictada de conformidad con el procedimiento y las garantías constitucionales previstas en la constitución y en la ley.

SEGUNDO: Tal como que do en el auto inter locutorio y en el oficio presentado por la apoderada de la parte de mandante que da claro que la única forma de tener vivió el proceso es con las actuaciones presentadas teniendo en cuenta que el demandado en asamblea de copropietarios solicito la aprobación de la negociación de la bodega objeto del cobro de las cuotas de administración por la permuta por el local 211 de propiedad del centro comercial paseo de la quinta y estamos a la espera de que el señor DUBIAN cancele lo que le debe a la DIAN y a un tercero, que actualmente se habían solicitado los remanentes en estos procesos, por esta razón seria injusto con los copropietarios que se de el desistimiento tácito de un proceso que se a vigilado constante mente y a la espera de una negociación aprobada por una asamblea conforme a la ley 675 y que la deuda sigue creciendo mes a mes por el no pago de las cuotas de administración.



YOVANY MEJIA REYES.

POSGRADO EN DERECHO PROCESAL- UNIVERSIDADES
PONTIFICIA BOLIVARIANA DE MEDELLIN
SAN BUENAVENTURA DE CALI - SANTIAGO DE CALI

De igual manera el señor DUBIAN otorgo poder para que esta agencia profesional estuviera pendiente del proceso de cobro coactivo de la DIAN, para poder hacer la negociación con el centro comercial, como también es claro que las partes siempre quisieron conciliar en el transcurso del proceso y el juzgado no lo acepto, como tampoco modifiko las certificaciones de deuda presentadas por esta agencia profesional conforme al art 446 del código general del derecho.

Anexos:

- .-Copia de la asamblea de copropietarios donde habla el señor DUBIAN y aprueban la negociación.
- .- Copia del poder otorgado por el señor DUBIAN a esta agencia profesional (DIAN).

ATENTAMENTE.

YOVANY MEJIA REYES
C.C. 94417789 DE CALI
T.P. 123806 H.C.S.J.



YOVANY MEJIA REYES.
POSGRADO EN DERECHO PROCESAL- UNIVERSIDADES
PONTIFICIA BOLIVARIANA DE MEDELLIN
SAN BUENAVENTURA DE CALI - SANTIAGO DE CALI

SANTIAGO DE CALI, JULIO 23 2019

SEÑORES.

NOTARIA 18 DEL CÍRCULO DE CALI. (VALLE)

E.S.D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL.

DUBIAN FERNANDO ZULUAGA LOPEZ, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de Cali (valle) identificado con la Cédula 94.308.882. Por medio de este escrito nos permitimos otorgar.

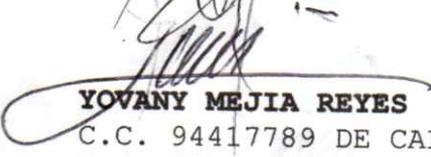
PODER

Especial, amplio y suficiente al abogado **YOVANY MEJIA REYES**, mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Cali-valle, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 94.417.789 expedida en la ciudad de Cali-valle, inscrito con Tarjeta profesional número 123806 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación, realice todas las diligencias ante la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN. de la ciudad de cali (valle)

Mi apoderado además de las facultades que le otorga el artículo 74 y 77 de la ley 1564 del 2012 código general del proceso, queda ampliamente facultado para recibir, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir, reasumir, solicitar, en general todas las gestiones de ley, necesarias para el cumplimiento del mandato en defensa de mis intereses. Por lo anterior solicitamos se sirva tener a la persona anteriormente mencionada como nuestro apoderado, para los efectos descritos en este memorial.

ATENTAMENTE:


DUBIAN FERNANDO ZULUAGA LOPEZ.
C.C. 94.308.882.


YOVANY MEJIA REYES
C.C. 94417789 DE CALI
T.P. 123806. C.S.J.

NOTARIA ENCARGADA
FIRMA BAJO RESOLUCIÓN
7834/26/06179

NOTARIA NOVENA DE CALI
notariacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**

Ante la Notaría Novena (9) del Círculo de Cali,
Compareció:



ZULUAGA LOPEZ DUBIAN FERNANDO

quien exhibió C.C. 94308882 de PALMIRA
y declaró que la firma y huella que aparecen en el
presente documento son suyas y que el contenido
del mismo es cierto.



CALI 25/07/2019 a las 5:24:37 p. m.

SPM

Huella

Esta diligencia se tramita a
solicitud del Compareciente
previa advertencia del
Decreto 2150/95 y Decreto
2148/83

Verifique los datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

EZ4EN6EOU8OUPD4Y



MARIA CECILIA ALVAREZ PEREIRA
NOTARIA NOVENA (E) DE CALI



SANTIAGO DE CALI, JULIO 23 2019

SEÑORES.
NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI. (VALI
E.S.D.
REFERENCIA: PODER ESPECIAL.

DUBIAN FERNANDO ZULUAGA LOPEZ,
permanente en la ciudad de Cali (vali
94.308.882. Por medio de este escrito

PODER

especial, amplio y suficiente al apoderado- además de las facultades que le otorga el artículo 77 de la ley 1564 del 2012 código general del proceso, para que en el proceso, pueda ampliamente facultado para recibir, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir, resumir, solicitar, en general todas las acciones de ley, necesarias para el cumplimiento del mandato en defensa de mis intereses. Por lo anterior solicitamos se sirva tener a la persona anteriormente mencionada como nuestro apoderado, para los efectos descritos en este memorial.

ATENTAMENTE:

DUBIAN FERNANDO ZULUAGA LOPEZ
C.C. 94.308.882.

YOVANY MELIA REYES
C.C. 94417789 DE CALI
T.P. 123806. C.2.7.



ACTA No. 43
CENTRO COMERCIAL EL PASEO DE LA QUINTA P.H.
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL DÍA 30 DE MARZO DEL 2019

En Cali, a los 30 días del mes de marzo de 2019 en instalaciones del Centro Comercial, siendo las 3:25 p.m. se da inicio a la Asamblea General Ordinaria, convocada de acuerdo al artículo 82 del Reglamento Propiedad Horizontal actual.

DIA: SABADO 30 DE MARZO DE 2019
HORA: 3:25 P.M.
LUGAR: CENTRO COMERCIAL EL PASEO DE LA QUINTA PROPIEDAD HORIZONTAL, CALLE 5 No 46-83 CALI

Conocido que el QUORUM era completamente valido para dar inicio con la respectiva reunión de copropietarios, se disponen todos los participantes a desarrollar los puntos aprobados dentro de la citación. Se hace claridad que el quórum exigido en el reglamento de propiedad horizontal (Es el 51%; la mitad más uno), para dar inicio a esta Asamblea corresponde al 84,29% y 121 unidades representadas, quienes obrando en sus propios nombres y representaciones declaran abierta la sesión con el siguiente orden del día:

1. Registro de firmas y Verificación del Quorum.
2. Postulación y Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del día.
4. Lectura y aprobación del acta del comité de verificación del acta de la Asamblea Ordinaria del 20 de marzo del 2018.
5. Nombramiento de comisión verificadora del acta de la presente Asamblea (3 Copropietarios del Centro Comercial).
6. Nombramiento de la comisión escrutadora de las votaciones en la asamblea (Rev. Fiscal, Contador, 1 copropietario del Centro Comercial).
7. Informe Administrador y Consejo de administración.
8. Informe y dictamen Revisor Fiscal.
9. Presentación y Aprobación informe del Estudio de la Constructora Fernández y Delgado (Módulos de contribución, Coeficientes, Mediciones, Reglamento de Propiedad Horizontal, Desafectaciones, Registro, entre otros).
10. Presentación del señor CARLOS INFANTE
11. Elección o Ratificación del Cargo Revisor Fiscal y consejo de administración.
12. Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre del 2018.
13. Presentación y aprobación del presupuesto del año 2019.
14. Autorización de CONTRATO DE PERMUTA (Ceder un bien contra la entrega de otro bien) art. 1955 código civil, CONTRATO DE TRANSACCION, canje del local 211 por la bodega 1.
15. Autorización valor de VENTA DE LOCALES PROPIOS del Centro Comercial.
16. Aprobación para ampliar el tiempo de cambio de la fachada de los locales con vidrio templado.
17. Proposiciones y varios (las propuestas deben presentarse por escrito al secretario de la Asamblea o con antelación en la oficina de administración).

DESARROLLO:

1. REGISTRO DE FIRMAS Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El registro de firmas se dio inicio a las 2:30 p.m. y para el inicio de esta reunión fue verificado el registro para 121 unidades representadas con un 84.29% de coeficiente de participación, con lo cual se da inicio a la asamblea a las 3:25 p.m.

Toma la palabra la administradora CLAUDIA MURCIA, para dar la bienvenida a los asistentes e inicia recordando las reglas del debate, el tiempo de intervención es de dos minutos una vez le sea concedida la palabra por parte del presidente de la reunión dice su nombre y los locales o depósitos de su pertenencia y sus apreciaciones deben de ser claras y breves para que la reunión no extienda demasiado y pueda ser muy productiva, y debe dirigirse a la asamblea e importante respetar el uso de la palabra. En relación a las mociones e interpelaciones están las de orden, aclaración, suficiente ilustración, privilegio personal e interpelación.

2. POSTULACIÓN Y DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

La administradora toma la palabra y pregunta a los asistentes ¿quién quiere ser el presidente de la asamblea?, dando respuesta el señor WALTER DUQUE JIMENEZ, propietario del local 201, quien indica que quiere ser el presidente de la asamblea, pero para darle un vuelco a toda la junta administradora y al consejo administrativo y a la administración. No habiendo más personas interesadas en este cargo, la administradora somete a votación la postulación, para lo cual se reciben 4 votos en contra, con lo cual se ratifica como presidente de la reunión al señor WALTER DUQUE JIMENEZ. Y como secretario en todas las reuniones de asamblea lo ha ejercido EL ADMINISTRADOR, para lo cual la asamblea en pleno aprueba que continúe de esta manera.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Toma la palabra el presidente de la asamblea, saluda a los presentes y agradece la confianza. Hace lectura de cada uno de los 16 puntos del orden del día, el señor presidente pregunta si alguien tiene alguna propuesta de modificación del orden del día, ante lo cual solicita la palabra el señor CARLOS ARTURO INFANTE propietario de los locales 143, 226 y depósito 6 y manifiesta que no evidencia en el orden del día elección de consejo, puesto que esto debe hacerse cada dos años según el reglamento de la copropiedad. La administradora solicita la palabra al señor presidente y da respuesta indicando que fue un error involuntario y que efectivamente son dos años y que debe de efectuarse el nombramiento en esta reunión, ya esta incluido en el orden del día, el presidente aclara que en el punto 10 quedaría elección o ratificación del Cargo Revisor Fiscal y consejo de administración. Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RIOS propietario del local 220 y depósito 22, para sugerir que en el punto 15 Presentación y Aprobación informe del Estudio de la Constructora Fernández y Delgado (Módulos de contribución, Coeficientes, Mediciones, Reglamento de Propiedad Horizontal, Desafectaciones, Registro, entre otros), siendo éste un tema tan sutil, sugiero a la asamblea que se haga un debate a fondo sobre este tema, porque se lleva ya casi cuatro años en lo mismo tema y esto ha distraído enormemente la gestión de maravillosos miembros del consejo de administración que por estar dedicados a este tema de módulos de contribución han distraído su enfoque de buscar para el centro comercial Paseo de la Quinta lo mejor, aquí volvemos a lo que se trató en la pasada asamblea y estamos partiendo de una aprobación, por lo que sugiero simplemente que se haga el estudio, si la asamblea concluye que debe de ser aprobado se aprobara, si debe ser negado se negara, específicamente lo referido a los módulos de contribución, el presidente de la reunión hace la aclaración sobre la propuesta, que sería adelantar este tema a uno de los primeros puntos y que se fuera como estudio, el señor Ríos manifiesta, que si se trata de que, en los estados financieros y en la presentación y aprobación del presupuesto para el año 2019, nos van a decir que ya se aprobó, como ya lo han hecho, comienzan a plantear el tema de los estados financieros y de la aprobación del presupuesto y como va a ser el ultimo punto, no va a dar tiempo para discutirlo, el presidente de la asamblea propone que se traslade el punto 15 Presentación y Aprobación informe del Estudio de la Constructora Fernández y Delgado (Módulos de contribución, Coeficientes, Mediciones, Reglamento de Propiedad Horizontal, Desafectaciones, Registro, entre otros) al punto número nueve, después de informe y dictamen del revisor fiscal, continúa el señor Ríos, manifestado que está de acuerdo con que se altere el orden del día y este punto se debata para que después no hayan consecuencias de haber aprobado un estado financiero y una balance referido a los aspectos económicos, igualmente insiste a la asamblea excluir del punto la palabra expresa allí de aprobación, que sea simplemente estudio, si se aprueba, ya se aprobara, eso lo dirá la asamblea, toma la palabra el señor GERMAN CORREA FERNÁNDEZ propietario del local 223 y depósito 4 y representa del local 131, junto con el doctor Ríos he sido una de las personas que más he molestado por este punto, por considerar que es uno de los más delicados y escamosos de todas las asambleas siempre, yo considero que para que no sintamos que nos están obligando sugiero que pongamos presentación y votación, y estoy de acuerdo en que se cambie porque si no nos satisface el estudio, estaríamos ya con un presupuesto aprobado por decirlo de alguna manera, lo digo porque yo pertenecía a la comisión que hace un año que se nombró, me parece que no es válido contar con un dinero que no va a entrar o si, entonces me parece que si debe de ser así. Toma la palabra la señora NURY TINOCO propietaria del local 120, quería decirle al señor GERMAN CORREA que apruébese o no se apruebe lo de los módulos, el presupuesto es el mismo ósea que no varía, el señor GERMAN CORREA indica que la forma que cada uno va a pagar es la que cambia. Toma la palabra la Administradora CLAUDIA MURCIA, para indicar que la asamblea tome la decisión si cambia o no la orden del día, el presidente de la asamblea indica que se pronuncien los que NO estén de acuerdo, para lo cual la asamblea en plena aprueba el cambio de la orden del día. Toma la palabra el señor CARLOS INFANTE propietario del local 143, local 226 y depósito 6, solicitando que se incluya en el orden del día, el informe del proyecto plaza principal del centro comercial. El presidente de la asamblea pone a consideración la inclusión en el orden del día de la presentación de este informe, ya que el año pasado por cuestiones de tiempo no se pudo presentar y ya había muy poco quorum. Toma la palabra la señora ANDREA TASCÓN del local 147,

propone tratar este punto en proposiciones y varios y hace mención a la obligación de todos quedarse hasta el final de la reunión. El presidente hace mención a que hay otros puntos de vista, que manifiestan que este punto se pueda tratar antes, entonces la asamblea es la que decide. El presidente solicita que la votación se efectúe con el valor del coeficiente. Se solicita aclarar la pregunta, la administradora pregunta ¿en el orden del día se va a incluir la presentación de la propuesta del señor CARLOS INFANTE? SI o NO. La asamblea responde que SI, la siguiente pregunta es si se ubica en proposiciones y varios o en un punto dentro del orden del día. Se pregunta las personas que están de acuerdo en que se ubique en un punto específico dentro del orden del día antes de proposiciones y varios, a continuación, se toma el voto de cada uno de los copropietarios, haciendo el debido registro y se anexa el cuadro final de votación.

Toma la palabra el señor RÍOS del local 220, para manifestar que su voto es si por la importancia que tiene este proyecto para la copropiedad y solicita que se den el tiempo de escucharlo con anterioridad y no dejarlo para el final, indica que observa que en el orden del día se le da más importancia, ya que se entra en el debate y las personas se dieron cuenta los que estuvieron en la asamblea el año pasado, la importancia del proyecto, y que en ese momento inclusive hubo aplausos, según el punto de vista del señor RÍOS, en este momento es más importante, la permuta de un local y una bodega, la ponderación del voto va orientada a decir tener tiempo para estudiar ese proyecto que es magnífico para el Centro Comercial, que se apruebe o no depende de la asamblea, y sugiere darnos ese tiempo y no atenerse a llegar a la última hora, para no tener tiempo para estudiar lo que con tanto esfuerzo han hecho durante 2 años, personas que están interesadas en el desarrollo del Centro Comercial, esa es la razón por la cual la votación del señor RÍOS, es que se anticipe ese punto.

Toma la palabra la señora DORA VALENCIA, propietaria del depósito 26 y local 124, lo primero a tener en cuenta es que todos tenemos igualdad de derechos y todos hicimos un esfuerzo para estar aquí y escuchar lo que nos van a decir acerca de lo que cada uno tenemos, entonces si escuchamos primero sobre la plata que hay o lo que no hay, entonces en proposiciones y entre todos que tenemos intención de sacar a delante este centro comercial, pues no sirve de nada escuchar una cantidad de propuestas y al final no se cuenta con los recursos, se trata de que este tiempo sea productivo a nadie se le niega la oportunidad de que participe porque esto es de todos y tenemos la misma oportunidad de hablar, pero es importante que nos pongamos de acuerdo y que dejen que hablemos de lo contrario va a ser complicado, pues de que sirve decir hagamos si no hay dinero, escuchemos primero que hay. Toma la palabra el presidente de la asamblea y manifiesta que se lleva dos años tratando de escuchar la propuesta y no se puede porque al final no hay quorum, entonces votemos. Toma la palabra la señora ANA PATRICIA MUÑOZ del local 236 y pide que, así como el señor presidente pide respeto para su opinión también somos varios los que tenemos otra opinión y si vamos a votar hagámoslo porque no se tiene tiempo para estar aquí hasta media noche. El señor presidente indica que no se tiene un sistema de votación diferente, y la Administradora indica que tener un sistema diferente como el digital implica invertir dinero, que en este momento no se cuenta con el recurso para hacerlo, por lo tanto, debemos realizarla la votación con los recursos que cuenta la copropiedad que es el Excel, después de las diferentes opiniones, solicitan volver a indicar cual es la pregunta, para lo cual el señor presidente indica que levanten las paletas las personas que si están de acuerdo en que el proyecto se adelante en la orden del día, para lo cual la administradora, re afirma la pregunta indicando que levanten las paletas los que SI quieren que se adelante la presentación del proyecto del Señor CARLOS INFANTE, la administradora ratifica que el Excel es la herramienta que se tiene, por los murmullos que dice la gente.



CUADRO DE VOTACIÓN ORDEN DEL DIA

			37,95					37,95	
			49					49	
			Unidades					Unidades	
			Cambio orden del dia, Proyecto					Cambio orden del dia, Proyecto	
			Cifras Individas					Cifras Individas	
INMUEBLE	No.	COEFICIENTE TABLA F.G	SI	NO	INMUEBLE	No.	COEFICIENTE TABLA F.G	SI	NO
LOCAL	101	0.82399		0.82399	LOCAL	142	0.73934		
LOCAL	102	0.72099			LOCAL	143	0.73934		0.73934
LOCAL	103	0.72099			LOCAL	144	0.73934		
LOCAL	104	0.72099			LOCAL	145	0.73934		
LOCAL	105	0.72099		0.72099	LOCAL	146	0.73934		
LOCAL	106	0.72099			LOCAL	147	0.73934		
LOCAL	107	0.72099			LOCAL	148	0.73934		0.73934
LOCAL	108	0.72099			LOCAL	149	0.73934		
LOCAL	109	0.72099		0.72099	LOCAL	150	0.73934		
LOCAL	110	0.72099		0.72099	LOCAL	151	0.73934		
LOCAL	111	0.72099		0.72099	LOCAL	152	0.73934		
LOCAL	112	0.72099			LOCAL	153	0.73934		
LOCAL	113	0.72099		0.72099	LOCAL	154	0.73934		
LOCAL	114	0.72099		0.72099	LOCAL	155	0.73934		
LOCAL	115	0.72099		0.72099	LOCAL	156	0.73934		
LOCAL	116	0.69997		0.69997	LOCAL	157	0.73934		
LOCAL	117	1.36648			LOCAL	158	0.73934		
LOCAL	118	1.09747		1.09747	LOCAL	159	1.29466		1.29466
LOCAL	118B	1.06802		1.06802	LOCAL	201	1.01931		1.01931
LOCAL	119	0.92348			LOCAL	202	0.9461		0.9461
LOCAL	119B	0.91411			LOCAL	203	1.03562		1.03562
LOCAL	120	1.03813			LOCAL	204	1.03562		1.03562
LOCAL	120B	0.8579			LOCAL	205	1.03562		1.03562
LOCAL	120C	0.78206			LOCAL	206	0.88768		
LOCAL	121	0.753		0.753	LOCAL	207	0.88768		
LOCAL	122	0.82399		0.82399	LOCAL	208	0.88768		
LOCAL	123	0.72099			LOCAL	209	0.88768		
LOCAL	124	0.72099			LOCAL	210	0.88768		0.88768
LOCAL	125	0.72099			LOCAL	211	0.88768		
LOCAL	126	0.72099		0.72099	LOCAL	212	1.03562		
LOCAL	127	0.72099		0.72099	LOCAL	213	1.03562		
LOCAL	128	0.72099		0.72099	LOCAL	214	0.88768		
LOCAL	129	0.72099		0.72099	LOCAL	215	0.88768		
LOCAL	130	0.72099			LOCAL	216	1.58096		
LOCAL	131	0.72099			LOCAL	217	0.80213		
LOCAL	132	0.72099		0.72099	LOCAL	217B	0.68525		
LOCAL	133	0.72099		0.72099	LOCAL	217C	0.68525		
LOCAL	134	0.72099			LOCAL	218	0.61164		
LOCAL	135	1.42805		1.42805	LOCAL	219	0.61164		
LOCAL	136	1.27659			LOCAL	220	0.61164		0.61164
LOCAL	136B	1.25105			LOCAL	221	0.61164		
LOCAL	137	1.09044			LOCAL	222	0.57857		
LOCAL	138	1.32533			LOCAL	223	0.69428		
LOCAL	139	1.45916			LOCAL	224	0.69428		
LOCAL	139B	0.84496			LOCAL	225	0.69428		0.69428
LOCAL	140	0.98343			LOCAL	226	0.69428		0.69428
LOCAL	141	0.73934		0.73934	LOCAL	227	0.9034		0.9034
LOCAL	141B	0.84496		0.84496	LOCAL	228	0.9034		



37,95		49 Unidades	
Cambio orden del día, Proyecto Carlos Infante		SI	NO
LOCAL	229	1.20454	
LOCAL	230	1.20454	
LOCAL	231	0.9034	
LOCAL	232	0.9034	
LOCAL	233	1.58676	0.9034
LOCAL	234	0.9034	1.58676
LOCAL	235	0.9034	
LOCAL	236	1.05397	
LOCAL	237	1.05397	1.05397
LOCAL	238	0.9034	
LOCAL	239	0.9034	0.9034
LOCAL	240	1.05397	1.05397
LOCAL	241	1.05397	1.05397
LOCAL	242	0.9034	0.9034
LOCAL	243	1.23365	
OFICINA	301	0.51608	0.51608
OFICINA	302	0.49941	0.49941
BODEGA	BODEG.1	0.70097	
BODEGA	BODEG.2	0.87501	
DEPOSITO	1	0.03681	0.03681
DEPOSITO	2	0.03681	
DEPOSITO	3	0.03681	
DEPOSITO	4	0.03681	
DEPOSITO	5	0.03681	
DEPOSITO	6	0.03681	0.03681
DEPOSITO	7	0.03681	
DEPOSITO	8	0.03681	
DEPOSITO	9	0.03681	
DEPOSITO	10	0.03681	
DEPOSITO	11	0.03681	
DEPOSITO	12	0.03681	
DEPOSITO	13	0.03681	
DEPOSITO	14	0.03681	
DEPOSITO	15	0.03681	
DEPOSITO	16	0.03681	
DEPOSITO	17	0.03681	
DEPOSITO	18	0.03681	0.03681
DEPOSITO	19	0.03681	0.03681
DEPOSITO	20	0.03681	
DEPOSITO	21	0.03681	
DEPOSITO	22	0.03681	0.03681
DEPOSITO	23	0.03681	
DEPOSITO	24	0.03681	
DEPOSITO	25	0.03681	
DEPOSITO	26	0.03681	
DEPOSITO	27	0.03681	
DEPOSITO	28	0.03681	

Una vez terminada la votación los resultados son con un 60% se aprueba el cambio y el informe se presentará antes de la presentación y aprobación de estados financieros.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DEL 20 DE MARZO DEL 2018

Toma la palabra el presidente de la asamblea y da lectura a la constancia de verificación del acta de reunión número 42 de asamblea general ordinaria de copropietarios Centro Comercial Paseo de la Quinta.

5. NOMBRAMIENTO DE COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA (3 COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL).

Toma la palabra el presidente de la asamblea y solicita la postulación de tres copropietarios para conformar esta comisión, ante lo cual se postulan:
 CARLOS MAESTRE, representante de los locales 202, 203, 232, 233 y 245 depósitos 5, 7, 12, 13 y 17; LUIS ALFONSO RIOS propietario del local 220 y deposito 22 indica que es para la verificación de redacción del acta y AURA NELLY ALZATE propietaria del local 210.

6. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN ESCRUTADORA DE LAS VOTACIONES EN LA ASAMBLEA (REV. FISCAL, CONTADOR, 1 COPROPIETARIO DEL CENTRO COMERCIAL).

Toma la palabra el presidente de la asamblea para solicitar la participación de un copropietario para esta comisión, ante lo cual se postula el señor CARLOS INFANTE propietario de los locales 143, 226 y depósito 6.

7. INFORME ADMINISTRADOR Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la palabra la administradora CLAUDIA MURCIA recordando a los asistentes que el año anterior hubo dos administradoras CLAUDIA PEREA y MYRIAM MACIAS, este año estoy a cargo, entonces se hará un recuento de lo que se hizo a grandes rasgos el año pasado. A finales de diciembre se realizó la contratación de pintura de la fachada interna y en el momento se está haciendo pintura de los pasamanos, buscando que se vea más moderno, y contraste con la modernización de los vidrios, se realizó el avance del estudio de módulos de contribución el cual se realizó en varias fases, como análisis de la parte histórica, realizar las respectivas mediciones y entrega de planos; se realizó cotización de reforzamiento estructural, puesto que en la actualidad se tiene un tema complicado en relación a el reforzamiento estructural, se realizó un tema publicitario con el alquiler del espacio para la pantalla publicitaria y a nosotros nos dan precios VIP y adicional a esto se realizó recuperación de cartera como tal. Se hizo un tema normativo, que de manera general se hizo un bienestar para los empleados, encerramiento del tanque de reserva de agua, mantenimientos preventivos, impermeabilización de techos, PGIRS entre otros en relación al tema normativo. Se tiene proyectado para este año, terminar con la pintura de los pasamanos, se inició la negociación con una emisora que su dueño quiere adquirir un local en este centro comercial, con la idea de montar la emisora aquí y realizar una serie de eventos que impulsaran este centro comercial. Se está analizando una propuesta de paneles solares, puesto que el costo por este servicio se ha incrementado demasiado, el objetivo es disminuir este gasto y poder bajar el costo de la administración. Se está en negociación en alquiler de espacios para antenas para telecomunicaciones y poder tener un ingreso fijo. Adecuación de cubiertas, remodelación de los baños, arreglo de humedades que es uno de los temas complicados y adicional a esto tuvimos un tema de vendaval que dañó algunas tejas, este es el resumen de administración. El presidente pregunta a los asistentes si hay alguna observación al informe presentado. Ninguna observación.

8. INFORME Y DICTAMEN REVISOR FISCAL.

Toma la palabra el revisor fiscal OSWALDO DAVILA, saluda a los asistentes, se presentaran los aspectos relevantes de la revisoría fiscal, inicialmente dos temas de ley sobre los que debo pronunciar, el primero los estados financieros, porque todas las operaciones que se realizan en la copropiedad están monetizadas, se reflejan por medio de un número y el lugar donde quedan reflejados es en los estados financieros, se hace observación de que los estados financieros se ejecutan de manera autónoma e independiente por la administración y esto tiene sentido por que la revisoría es un organismo de control independiente de la administración y no tendría sentido que el revisor fiscal fuera juez y parte de la ejecución y elaboración de los estados financieros, se hace mención de que pruebas de auditoría, se estima que la opinión que exprese el revisor fiscal tiene que ser producto de la revisión que hace de las operaciones de la copropiedad y para eso se trabaja con unas pruebas de auditoría, antes de dar una opinión se hará una contextualización de los estados financieros, en la gráfica se evidencia el comportamiento financiero a través de los activos, pasivos y patrimonio de la copropiedad, es bueno aclarar que el patrimonio nuestro está conformado por las reservas o fondos de la entidad y a nivel de los activos, el activo más representativo está dado en la cartera y en las propiedades de inversión. En el análisis que se acostumbra a presentar periódicamente al consejo sobre cuál es la situación financiera de la copropiedad y se hace la precisión que, si bien la revisoría fiscal debe de presentar el informe a la asamblea como se está haciendo ahora, como la asamblea elige un órgano de dirección que en este caso es el consejo, mensualmente la revisoría fiscal presenta informe a la administración y al consejo de cuál es el comportamiento financiero de la copropiedad. Un tema importante es el de la cartera dentro del total de activo de la copropiedad la cartera tiene un porcentaje representativo, dentro del cuerpo del balance una cartera que llamamos corriente que tiene un comportamiento para los años 2015, 2016, 2017 y 2018, según las NIF a esta cartera se le reconoce un deterioro para cada uno de los años, la cual cumple la función de darle razonabilidad a los estados financieros, cuando se factura se reconoce un precio ingreso contra una cartera, cuando la gente por x o y razón no paga para darle razonabilidad a los estados financieros nominalmente se reconoce el gasto, ósea que para el año 2018 de esos 53 millones 548, 22 millones 226 la cartera que está dentro de lo corriente, la que es morosa y la que se ha debidamente deteriorado provisionada al 100% aquí es bueno hacer una precisión conceptual que el deterioro es nominal, eso no quiere decir que halla condonación, que halla descuento porque ni la administración ni la asamblea ni el consejo tiene la facultad para dar de baja una cartera, es un manejo nominal, en donde nosotros consideramos que como no nos han pagado reconocemos un

deterioro y en el momento en que nos pagan se reconoce una recuperación y en la parte inferior hay un volumen de cartera muy alto para la copropiedad, para el año 2018 son 1.229 millones de pesos que es la cartera que se maneja a nivel de cuentas de orden, esta es la cartera de los morosos de hace mucho tiempo le deben a la copropiedad y se sigue facturando porque es obligación hacerlo pero que no o colocan dentro del cuerpo de su balance para no distorsionar las cifras del mismo, se presenta al detalle de cual es el comportamiento de la cartera corriente tanto para el año 2017 y 2018, afortunadamente esta es una cartera que si bien esta alta, se ha logrado conservar en un determinado volumen, miremos a diciembre del 2016 era de 68 millones de pesos a diciembre del 2017 era de 58 millones y a diciembre 2018 de 53 millones, eso ha permitido que haya un flujo de caja para poder cubrir los gastos operacionales de la entidad. Otro punto que se acostumbra a mirar dentro de la evaluación para poder dar una opinión, es el de la razonabilidad de la ejecución presupuestal, se presenta cual es el comportamiento del presupuesto que aprobaron y hay una estimación del comportamiento alusiva a todos los meses y se hace porque se trabajó con un sistema de promedio, porque una vez se define la cuota a ustedes se les cobra el mismo valor cada mes y en la ejecución del gasto, en el mes de diciembre se incrementa por lo del contrato de pintura y al final del año nos queda un ejecutado de 789 millones frente a un presupuesto de 806 millones, se hace bueno hacer una apreciación de que se está comparando que se dijo qué podía gastar y en qué fue lo que se gastó y esto es un formato importante puesto que se debe de hacer un control de la ejecución presupuestal, se tiene una comparación entre el ingreso y el gasto de la copropiedad y al final del año nos da un valor de 14 millones 357, como se ha hecho en las vigencias anteriores presentamos de que nosotros somos una entidad sin ánimo de lucro y pertenecemos al régimen ordinario de renta, con la reforma tributaria del año 2016, nosotros dejamos de ser del régimen especial pero tenemos una particularidad por los ingresos que recibimos de cuotas de administración no somos contribuyentes, somos contribuyentes por la explotación que hacemos de la zonas comunes y estos son la pista de patinaje, parqueadero, la valla, ahí se determina un valor y se determina al final del año un impuesto que se debe de pagar al DIAN. Otro aspecto importante y que tiene que ver para poder expresar la razonabilidad de los estados financieros es como nosotros tenemos monetizadas las expensas y como se componen los principales rubros, para el año 2108 se tiene 91 millones de pesos en fiducia, que es un dinero que tiene la calidad de restringido, por que se tiene en las cuentas de la copropiedad pero no se pueden gastar en la operación, se tiene que tener allí para respaldar las reservas, otras son los propiedades de inversión, que son los bienes inmuebles que la copropiedad recibe cuando se hace el cobro jurídico, y hay una forma que se denomina cambio de activo, como la razón de ser de la copropiedad no es llenarse de inmuebles, mas adelante en el orden del día hay un punto en donde se tiene que definir por parte de la asamblea como se puede hacer esa racionalización de esos bienes inmuebles que en el momento tiene un valor de 358 millones de pesos y que muy seguramente en el momento en que estos recursos se puedan monetizar o volverse efectivo, la copropiedad va a tener recursos líquidos para ejecutar proyectos que se han presentado aquí al seno de la asamblea como el que se menciona en el punto anterior de la mejora de esta plazoleta y se tiene unas reservas, como la copropiedad no distribuye excedentes, por que es sin ánimo de lucro hay unos valores en el patrimonio que están representados en el fondo de imprevistos que es un fondo que tiene que tener la entidad para cubrir las contingencias hoy valen 61 millones de pesos, un fondo de obras que se constituye con los excedentes de periodos anteriores que vale 290 millones de pesos, y unos excedentes acumulados que valen 103 millones de pesos, de tal manera que ahí tenemos 454 millones que es lo que valen hoy las reservas de la copropiedad, representadas en plata en fiducia 91 millones de pesos y en propiedades de inversión (locales 103, 104, 130, 149, 211), una vez realizada esta precisión y haciendo la salvedad en el punto número uno de la situación de la cartera, por ser un rubro muy representativo y si no hubiera mora este dinero debiera estar en las actas de la copropiedad, se expresa la opinión y es que sujeto a haber algunos de la recuperación de difícil cobro, que permitan la continuidad de la copropiedad, bajo el principio de negocio en marcha, como se evidencio en el punto anterior los estados financieros presentan razonablemente la situación de la entidad y ahí la expresión razonable tiene que ver con que lo que hemos mostrado en las graficas anteriores esta debidamente conciliado y esta debidamente soportado, lo que tenemos en bancos, esta conforme al extracto, lo que tenemos en fiducia, lo que tenemos en cartera, a pesar de que es un valor alto, es una cartera que se le hace seguimiento y que esta conciliada a la fecha, sujeto a lo que se defina en los módulos de contribución, al cobro que se vaya a hacer en futuro pero al corte de la fecha esa es una partida que esta debidamente soportada. Toma la palabra el presidente de la asamblea y pregunta si hay dudas por parte de alguno de los asambleístas, a lo que no hay comentario alguno quedando aprobado el informe del revisor fiscal.

Pide la palabra la administradora para hacer mención a una manifestación del copropietario ROBERTO RAMIREZ de los depósitos 2, 14 y 15 indica que el tema que se estaba evaluando de colocar al principio el proyecto del señor CARLOS INFANTE la votación no quedo como debería de ser, es decir, se quitaron los valores de quienes decían que si, pero el restante que decía que no es mayor, entonces se pide que se valide para dejar las cosas claras. Toma la palabra el presidente y solicita que las personas que votan en contra, que voten de nuevo, porque la votación y supera el 100% no se puede poner a las personas que no asistieron como

si estuvieran votando. Después de las debidas deliberaciones y teniendo en cuenta que ya se había realizado una votación, se escuchara el informe y luego se decide por la aprobación.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN INFORME DEL ESTUDIO DE LA CONSTRUCTORA FERNÁNDEZ Y DELGADO (MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, COEFICIENTES, MEDICIONES, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DESAFECTACIONES, REGISTRO, ENTRE OTROS).

Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ representante de la firma FERNÁNDEZ Y DELGADO CONSTRUCTORA SAS, saluda a la asamblea y procede a iniciar la presentación del informe, indicando que son quienes fuimos contratados por el Centro Comercial Paseo de la Quinta, desde agosto del año pasado para hacer el estudio de factibilidad de los módulos de contribución y participación en el Centro Comercial y han estado al frente del estudio la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ y el ingeniero GABRIEL DELGADO, somos una firma que llevamos en el mercado cerca de 40 años de experiencia además de construcción somos especialistas en propiedad horizontal asesoramos a la constructora Meléndez, Holguines Trade Center, Buenavista, Jaramillo Mora, Solanillas, Comfandi, entre otras empresas y constructoras, tenemos especialización en propiedad horizontal y estamos manejando también desde hace unos nueve – diez años, el tema de la auditoria e interventoría en el manejo de áreas y zonas comunes en conjuntos nuevos, por lo que tenemos un bagaje amplio en el conocimiento de copropiedades que es lo que nos interesa, para que ustedes tengan una comunicación de todo el informe que les vamos a presentar. Los objetivos del contrato son la medición del sitio y elaboración de los planos arquitectónicos como de propiedad horizontal, se tomaron todos los planos existentes y aprobados por planeación desde el año 87, que fue cuando se creó el centro comercial donde hay tres procesos de planos, y con base en esos planos comparamos con lo que ustedes tienen y efectivamente el resultado es que de acuerdo al levantamiento las diferencias encontradas son grandes, las cuales se explicaran mas adelante. El otro punto fue la asesoría y elaboración de los módulos de contribución o de participación para el pago de expensas de participación, lo que observamos es que en este momento ustedes no están pagando equitativamente lo que realmente les corresponde, entonces lo que se quiere lograr es ordenar la casa para que todos paguen lo justo que les corresponde de acuerdo al área que tienen cada uno y con base en esto ya vendría lo que es la reforma del reglamento de propiedad horizontal que legalizaría las áreas encontradas ilegales y los módulos de contribución. Toma la palabra el ingeniero GABRIEL DELGADO, el primer punto como tal sería la medición del Centro Comercial, el cual se realizo en el lapso de unos cuatro meses se efectuó la medición de la totalidad de las áreas privadas (locales, bodegas, depósitos, oficinas) y zonas comunes como pasillos, pista, parqueaderos; se midieron y se plasmaron en unos planos arquitectónicos entregados a la administración incluidos plantas de cada nivel, cortes y fachadas, hay solamente cuatro planos de propiedad horizontal que es donde se miran las áreas privadas y áreas comunes del centro comercial para cada una de las plantas como tal, cuando se realizó la medición se encontró que de acuerdo a las figuras publicas y reglamento de propiedad horizontal hay una área privada legalizada de 3.950 metros cuadrados aproximadamente y se encontró que hay una área privada aproximada de 5.103 metro cuadrados, lo que significa una diferencia de 1.155 metros cuadrados adicional al área que se tiene legalizada, a que corresponde esta área, general mente a los mezanines de los locales del primer y segundo piso, lo que significa que en los primeros planos que trabajamos que están aprobados por planeación, cada uno de los locales que tiene mezanine tiene una pedacito aprobado aproximadamente de 9 metro cuadrados, cuando se hizo la medición hay unos que ya los han ampliado unos que están hasta la mitad, otras hasta el fondo, entonces ahí las áreas privadas son mayores, que entregarle se hizo al Centro Comercial, ya tiene en su poder los planos arquitectónicos de propiedad horizontal y a su vez ya tiene toda la relación de las áreas privadas, reportando cada uno de los inmuebles y la cuantificación de los módulos de contribución, si gustan al finalizar la presentación podemos resolver cualquier inquietud. Se encontraron las áreas adicionales ampliadas, mencionadas y modificaciones de algunos locales y se evidencio una ocupación de unas áreas comunes por unidades privadas lo que significa que había corredores comunes que ahora están ocupados por inmuebles privados, entonces la idea de este trabajo es legalizar todo lo que se evidencio y dejarlo en orden. Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, el fin de levantar todos los planos tanto arquitectónicos como de propiedad horizontal, es legalizar todo en curaduría para que ustedes tengan unos planos y una licencia de construcción que avale todo lo construido y se legalice todo lo que se ha hecho en estos 30 años de existencia del centro comercial, entonces en las varias reuniones que tuvimos con el Consejo valoramos este punto porque el tema de la legalización ante curaduría es bastante costoso, habría que pagar unos derechos supremamente altos, porque como el Centro Comercial ya tiene muchos años de construido nos exigen un reforzamiento estructural, que es acogernos a la norma NSR 10 que es la que reglamenta toda la parte estructural, para todas las unidades que se quieran reformar o adecuar, entonces para poder legalizar la totalidad del Centro Comercial tendríamos que acogernos al reforzamiento estructural y este reforzamiento con la parte de honorarios muestras de estructuras y todo lo que se requiere aproximadamente serian unos 300 millones de pesos, sin ejecutar la

obra sería a nivel de planos y legalización de licencia. Que se valoró: Que se legalizara únicamente tres sectores, los más representativos, sería necesario legalizar la desafectación del área común que son dos locales, uno es la modificación del local 202, la apertura del local 201A que esta entre el 201 y 202, el segundo el local 217 el cual se aprobó hace unos años la desafectación del primer piso, pero como el local se modificó, amplió y se unificaron tres locales en el segundo piso, es necesario efectuar esa desafectación de área común a área privada, no están registrados, ni tienen matrícula, hay que desafectarlos y que jurídicamente tengan validez. En cuanto a las ampliaciones, realmente hay algunas muy representativas que son las de los locales 137, 138, 139, 139B y 140, estos locales no aparecen con mezanine e hicieron unos mezanines bastante grandes entonces hay que legalizarlos para bien de la comunidad y de los mismos propietarios de estas unidades y lo tercero sería el local 136 y 136B en este momento legalmente aparecen dos locales cada uno con su mezanine, pero en este momento es un local en primer nivel y otro local en segundo nivel, entonces a que también legalizarlo. Entonces esto serían los tres puntos y áreas que se procederían a legalizar ante curaduría. Toma la palabra el ingeniero GABRIEL DELGADO. El segundo punto que es los módulos de contribución, los módulos de contribución, en las copropiedades son los índices utilizados para establecer la participación porcentual de los propietarios de bienes privados en las expensas generadas por el uso y goce de los bienes o servicios comunes de una parte o sector de la edificación y para cuantificar las expensas de la administración, lo que significa que el presupuesto general que ustedes aprueban tanto mensual como anual, se debe de definir como se va a prorratear o como se va a dividir entre cada una de las unidades privadas, estos módulos se utilizan para determinar claramente como cada inmueble va a pagar esa expensa de administración que sumando todas las unidades privadas van a cubrir el gasto del presupuesto anual o mensual, que es un coeficiente de copropiedad son los porcentajes o proporciones que cada propietario tienen respecto a los bienes comunes del centro comercial, lo que determina el derecho de participación porcentual en la asamblea general de copropietarios, para este tipo de unidad que es de uso mixto el módulo de contribución es distinto al coeficiente de copropiedad. Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, es importante esta aclaración porque realmente la persona dice es que es mi coeficiente, una cosa es el coeficiente copropiedad que es derecho que tiene cada uno sobre la totalidad de las áreas comunes, en los conjuntos habitacionales el coeficiente es el derecho y con ese mismo coeficiente pagan las expensas, en los edificios mixtos como es este caso que es un Centro Comercial el coeficiente es el porcentaje que le da un derecho de votación en las asambleas, pero no para contribuir en los pagos de las expensas, el pago de las expensas debe de darse a través de los módulos de contribución. Toma la palabra el ingeniero GABRIEL DELGADO. Que dice la norma respecto a esto el artículo 31 de la ley 675 de agosto 2001, que reglamenta la propiedad horizontal, dice "SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica." Los módulos de contribución son los que van a permitir definir de que forma se va a dividir o repartir el presupuesto para ser cubierto por cada una de las unidades privadas. otra definición es que es área privada construida, según la ley 675 de 2001, en su artículo tercero: definiciones dice "Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales." Los bienes comunes son columnas, buitrones, la estructura, vacíos que se tengan, lo que no sea común entraría a ser parte del área privada. Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, es importante el tema de lo que es una área privada porque ustedes como área privada mas que todo los que tiene mezanine, ese mezanine es parte del área privada, pues es toda la superficie que usted esta pisando dentro de su unidad, en la escritura inicial del año 87, cuando se creó la propiedad horizontal para el Centro Comercial, están descritos muy claramente cuales son los linderos y las áreas que le corresponden a cada uno como unidad privada, los que tiene mezanine área privada primer piso, área privada segundo piso área total privada es la suma del primer piso mas el mezanine, porque alguien en la reuniones que tuvimos de socialización había una inquietud sobre el tema de los mezanines, los mezanines son parte del área privada y así figuran en las escrituras de propiedad horizontal en las cuales ustedes adquirieron los bienes inmuebles, por lo tanto no las podemos desconocer. Toma la palabra el ingeniero GABRIEL DELGADO, después de tener en cuenta todas esas definiciones, les presentamos cual fue el procedimiento para el cálculo de los módulos de contribución. Nosotros presentamos al Centro Comercial una tabla general de cálculo de módulos de contribución donde se relacionó las áreas de cada una de las unidades privadas, se notificó cual era el coeficiente de copropiedad desde el año 87, desde la primera escritura pública y se definió que a través del área privada construida de cada inmueble, según la medición realizada a cada uno de los inmuebles, se pudo relacionar el módulo de contribución, para la

totalización de todas estas áreas de acuerdo al área encontrada evidenciamos el módulo de contribución, esta forma es la forma mas objetiva de poder tener un módulo de contribución para las expensas de administración, porque según tenemos entendido en las reuniones que hemos realizado en el Centro Comercial, actualmente ustedes están pagando por otro tipo de módulo de contribución, por un vitrinismo, volumetría, distancia acceso a las escaleras, por otro tipo de módulo de contribución, por ejemplo el local 147 paga un valor y el 148 paga otro valor la misma área privada, entonces no es algo objetivo, justo ni equitativo para todos, debido a esto se definió que la manera más justa es el área privada que se encontró en la medición realizada. A partir de estos módulos y de las mediciones realizadas a cada uno de los inmuebles y el valor de las expensas liquidadas hasta el momento, se evidencio que no existe una medida equitativa para el cobro de las expensas de administración habiendo unas diferencias considerables en el cobro de cada metro cuadrado de las unidades privadas, si nos enfocamos en los locales que es la tercera fila, al valor de las expensas actuales a 2018, habian locales que pagaban desde 4.668 peos por metro cuadrado y habian otros que pagaban a 29.000 pesos por metro cuadrado, según el presupuesto que nos mostraron, aquí no se puede decir, es que esos locales de aquí se les da más seguridad, se les cobra más luz o tiene un servicio distinto, aquí todos como tal tienen los mismos servicios tanto de vigilancia, aseo, parqueo, administración, entonces no es justo meterle este costo a algunas unidades privadas, simplemente porque estén más cerca de un acceso, se debe de tener en cuenta de que este Centro Comercial, no es comercial prácticamente, es decir aquí la gente no viene a vitrinear, se viene directamente al servicio requerido, si viene a las joyerías, a un seguro, la gente no viene a buscar ropa o zapatos, la gente viene puntualmente al sitio, si esto fuera un Chipichape o Unicentro, por ejemplo, si se dan este tipo de servicios que la gente va a vitrinear; entonces cual fue el resultado, en una columna es el valor de la expensa actual, lo que se esta pagando hasta el día de hoy, el valor del metro cuadrado la siguiente columna es el valor de la nueva expensa en la cual queda equitativo para todas las zonas, dirán porque va a pagar lo mismo un local una bodega, oficina o deposito, y esto es por que se pagara por el área privada encontrada y no se utilizaron factores para que fuera los mas objetivo posible, si aplicamos un factor que disminuya las bodegas no hay una formula y la norma no establece unos valores, lo que se definió con el consejo es que fuera los más objetivo y fácil de entender por parte de los propietarios, la siguiente columna es el presupuesto del 2019 con un incremento del 6% que se presentara en el informe financiero que es lo que se debe de aprobar para el presupuesto anual. Con este nuevo cambio en caso de ser aprobado que pasa, al 37% de las unidades privadas les va a aumentar el costo de las expensas administrativas, y a un 63% les va a disminuir, para un total de 142 unidades privadas. Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, es importante tener en cuenta que el 37% le esta subiendo el costo, porque no estaban pagando realmente el valor por que como lo dijimos, los valores varían desde 3.900 a 29.000 metro cuadrado entonces posiblemente alguien que estaba pagando 3 mil y pico, ahora ya le toca pagar los 10 mil y pico, que está estandarizando todo el valor del metro cuadrado. Toma la palabra el ingeniero GABRIEL DELGADO. A los que mas les subió son los que también tiene más área que las que tenían inicialmente, por ejemplo hay mezanines con 9 metros cuadrados de área original, ahora hay mezanines que tiene 30 o 40 metros cuadrados pues es un área que tiene que asumir como tal en las expensas, se muestra que a seis unidades privadas les sube la expensa en mas de 500.000 pesos en la comparación de las expensas 2018 Vs 2019 con los nuevos módulos de contribución, a cinco unidades privadas les aumenta entre 250.000 y 500.000 a un 18% entre 100.000 y 250.000 a un 5% entre 50.000 y 100.000 a nueve unidades privadas hasta 50.000 y entre 0 y 50.000 le disminuye a 56 unidades privadas teniendo en cuenta el cambio de año. Entre 50.000 y 100.000 le disminuye a 16 unidades privadas, entre 100.000 y 250.000 a 10 unidades privadas, disminuye mas de 250.000 a ocho unidades privadas, esta relación es para saber como fue la variación, ya cualquier duda que se tenga respecto a cómo les va a quedar la expensa la administración tiene todas las tablas actualizas respecto a los nuevos cálculos. Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, como hay que legalizar tres áreas las zonas comunes, los mezanines que nacieron nuevos y los locales 136 y 136b, entonces eso implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal una vez sea aprobado por curaduría, porque sin la licencia aprobatoria arquitectónica y de propiedad horizontal no podemos proceder a realizar la reforma al reglamento, que incluir la reforma al reglamento, si se aprueban los módulos de contribución, la adecuación de las nuevas áreas, y en el evento que se vayan a modificar estas nuevas áreas, tiene que haber un procedimiento para que no siga ocurriendo de que todo el mundo modifique o cambie sin tener un procedimiento, el cual debe de someterse de solicitud a la administración, al consejo y si el cambio amerita debe de ser aprobado por las entidades municipales, para que luego se haga nuevamente una reforma al reglamento, en el vento que de aquí a más adelante en el futuro quieran modificar el centro comercial o si va a hacer otros proyectos lógicamente tiene que someterse a la aprobación de los entidades municipales, en la reforma al reglamento se incluirán los módulos con la modificación de estos tres sectores, en el momento en que aparece una desafectación de una área común, que aparece una nueva unidad privada, la norma dice, deberán recalcular los coeficientes de copropiedad, entonces se van a recalcular, los coeficientes de copropiedad, con las áreas nuevas de estos locales que aplican, y las demás unidades conservan las áreas privadas que tiene en los reglamentos del año 87, no podemos modificarlos ni alterarlos porque están allí y no se puede alterar, entonces los coeficientes de copropiedad se recalculan de esta forma, los coeficientes de

copropiedad en el reglamento inicial en el año 87 cuando se hizo el reglamento del Centro Comercial, no había ninguna forma que nos digiera de que forma se debía recalcularse los coeficientes, en el caso de ustedes los coeficientes están aplicados con base en un avalúo no sé si es catastral o comercial como se hacía en su época, y sobre ese avalúo es que a ustedes les dieron un coeficiente o derecho de copropiedad, ahora si nosotros vamos a recalcular los coeficientes no podemos basarnos en esos avalúos, si no sobre las áreas de las áreas privadas que tiene cada uno, más los que se van a reformar entonces esto es importante tenerlo en cuenta. Toma la palabra el ingeniero GABRIEL DELGADO, hay que anotar que por decir algo, dos locales juntos que tienen la misma área privada deben de tener distinto coeficiente de propiedad porque en el año 87 puede ser que uno costara más que otro de al lado, eso actualmente ya no aplica y ahora se hace es sobre el área privada. Toma la palabra la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, conclusiones del trabajo, realmente son dos, que en el Centro Comercial no existe un modelo equitativo para cobrar las expensas de administración, por esta razón se debe de establecer y legalizar los módulos de contribución mediante la reforma del reglamento de propiedad horizontal del centro comercial y dos, es de importancia que la asamblea de copropietarios apruebe la modificación al reglamento de propiedad horizontal en donde se incluyan los nuevos módulos y el recalcular de los coeficientes de copropiedad para comenzar a ordenar la casa, ha sido un proceso desde agosto mirando escrituras, licencias, con la ayuda de la administración y el consejo, ha sido un trabajo en equipo y los resultados han sido muy buenos, ahora ya estamos en manos de ustedes para lo aprueben y sigan mejorando la casa o se siga como están. El señor presidente, comienza a ceder la palabra en el orden que se la solicitaron, El señor CARLOS INFANTE propietario de los locales 143, 226 y deposito 6 pregunta ¿a quien le corresponde pagar la desafectación de la zona común al centro comercial o a la persona dueña de esa zona común, que dice la ley 675 al respecto? Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ la desafectación del área común se puede dar a través de una negociación y el Centro Comercial se va a beneficiar porque va a vender un área común, ahora a reforma al reglamento se supone es de todos, porque todos se van a beneficiar. El señor CARLOS INFANTE: ¿en el caso de que ya ahí un propietario de esa zona común y que no está desafectada a quien le corresponde pagar por esa desafectación, en este caso al nuevo propietario? Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, el nuevo propietario pienso que debe de pagar parte de eso más la negociación que hagan o que hayan hecho, por ejemplo, yo sé que en el 217 hubo una negociación en el año 97 en la cual se desafecto parte de esa área y hubo una negociación de ese local, falta que se desafecte otra área que entraría la otra negociación, existen unas compraventas de esas áreas de año 2014 y es una venta de un bien inmueble. El señor REINALDO GUEVARA propietario de los locales 144 y 145, en respecto al estudio de módulos de contribución me parece que este ha sido un trabajo profesional y quiero saber si aprobamos va a quedar 10.864 por metro cuadrado. Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, no señor, ese valor va a cambiar cada año de acuerdo al valor del presupuesto anual, como se hace, se toma el valor total del presupuesto y se divide entre el área total y se prorratea según el área de cada unidad privada y siempre va a ser el mismo valor por metro cuadrado para todos. Y cada año va a cambiar. Contesta el ingeniero GABRIEL DELGADO, el módulo de contribución es un coeficiente por ejemplo de 0.01 ese y tu coeficiente y de acuerdo al valor del presupuesto se te aplica, es por decir que el próximo año ejemplo ya el valor no es 50.000 si no que es de 40.000 el valor te va a disminuir a 9.500 por decirlo así, es decir el valor depende del presupuesto general. La señora NURY TINICO propietaria de los locales 119, 119b y 120, señora arquitecta como se de su gran trabajo yo quisiera que les mostrara a los asambleístas algo que a mí me impacto y fue lo del lado de haya que no lo conocíamos en gráficas y lo de acá, usted tiene la foto, le agradecería porque uno no alcanza a imaginarse lo que estaba pasando hasta que no ve esas diapositivas o lo ve realmente. Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, lo tenemos en el portátil pero no tenemos para proyectarlo, lo de la plazuela donde están los locales 137, 138, 139, 139B y 140, nosotros de todo el proceso tenemos todo el registro fotográfico, tenemos todos los planos de como fue aprobado y como están actualmente entonces ahí nos dimos cuenta en las reuniones pasadas con el consejo de pronto la doctora NURY TINICO a eso se refiere, fuimos viendo todos los locales como estaban y hay unas áreas que ellos desconocían, entonces tal vez a eso se refiere. La señora ANA PATRICIA MUÑOZ propietaria del local 236, es más bien una duda con respecto a la ley, si en este momento las escrituras hablan de un área, en mi caso particular compre el local ya con una extensión a esa área que tiene el segundo piso pero en escritura aparece otro tema completamente diferente, ustedes fueron muy claros diciendo que lo van a arreglar, pero en este momento no está arreglado legal mente, entonces como se cobra esta administración, cuando en escritura no está bajo alguna ley. Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, por eso lo que se va aplicar allí para el cobro de las expensas son los módulos y estos están calculados con base en el área real que tiene cada unidad privada en este momento o sea si usted en su escritura tiene 30 metros de su local, ahora puede que tenga 37 se le va a cobrar y va a pagar sobre 37 metros que es realmente lo justo sobre lo que usted tiene, sobre lo que usted usufructa y usa. El señor ROBERTO RAMIREZ deposito 2, 14 y 15, se hablo de tres casos o sectores que se van a entrar a modificar, mi duda es que si esa corrección de esos tres sectores implica lo que hablaban también al principio sobre lo que exija curaduría para arreglar un tema también de reforzamiento estructural que complica y encarecerse el tema, si esto para arreglar estos tres sectores se puede hacer si que se cumpla con esa

exigencia que tiene curaduría, Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, nosotros hicimos la consultas en curaduría y la primera consulta fue legalizar todo y para lo cual se exige reforzamiento estructural, para los puntos específicos exigen un concepto estructural y ya la administración tiene dos cotizaciones para hacer estos trabajos pero lógicamente, los honorarios nunca son iguales al reforzamiento, con estos trabajos se cumpliría con el requisito para que curaduría nos avale la licencia. El señor LUIS ALFONSO RÍOS local 220 y depósito 22, yo tengo la obligación ética, moral y profesional de decirle a los señores que han presentado el informe, que en su enfoque como ingenieros y como arquitectos pueden tener toda la razón, este centro comercial fue construido por una empresa fantasma que vino de Bogotá y suscribió con un capital de un millón de pesos que fue admitido por la alcaldía de Cali por planeación municipal para construir esta edificación partan ustedes no más de esa consideración los señores de PRODEL LTDA. Hicieron esta edificación con un millón de pesos suscrito y pagado por supuesto que costo más hoy estamos aquí celebrando esta asamblea gracias y afortunadamente a que los copropietarios que en esa época sobre sus hombros cargaron la construcción del centro, la firma constructora abandonó el proceso constructivo bien ligero, llenaron de andamios todo, pintaron paredes blancas a cada localito y se fueron para Bogotá, a mí me tocó todas las demandas que había que hacer en la época y hoy entiendo que sin el recuento histórico yo deje las constancias en las reuniones de consejo, pase la demanda, pase los fallos de los juzgados, como fue, que se perfiló este aspecto físico del Centro Comercial, la situación que los ingenieros y arquitectos no han tenido en cuenta es que eso tiene que ir aparejado de un aspecto jurídico, que es un módulo de contribución, hacen el intento de definirlo en uno de los partes del informe. El señor presidente le indica al señor Ríos que son 2 minutos, y se le va a dar otros 2 minutos. Toma la palabra la señora NURY TINOCO local 120, quiero aclarar, que el hecho de que unos le suba la administración es como cuando tú tienes una casa de un piso y luego le haces segundo piso y tercer piso pero no protocolizas, pero entonces tienes que pagar más, porque el predial cuesta más y aquí estamos arreglando la casa, porque es que habremos muchos que hemos estado respaldando la gente que no pagaba por esto, por favor téngalo claro no es nadie contra nadie, aquí es que la gente que tiene más metros tiene que pagar lo normal y la gente que tenemos menos metros tenemos que pagar lo que es, llevamos 30 o 40 años auspiciando unas cosas locas de gente que pagaba el metro cuadrado por decir a 20.000 pesos cuando los demás pagaban a 50.000. la señora NANCY SANCHEZ propietaria del local 213, me parece que el trabajo, ha hecho un esfuerzo por traernos algo diferente a lo que nos habían traído años pasados, pero pregunto que consideraron sobre estos trabajos los locales que están sobre la calle quinta, que tienen un privilegio palpable frente a los locales que están dentro del centro comercial, y a mí me parece que ese privilegio tiene un costo adicional y un valor agregado sobre los demás, locales comerciales así que debe de tener un porcentaje adicional, en el coeficiente. Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, los locales que están sobre la calle digamos que comercialmente tienen mayor valor comercial, una cosa es el valor comercial, frente a uno que esta adentro pero en cuanto a expensas, en cuanto a servicios se suplen igual, la misma vigilancia, el mismo aseo, porque ese fue uno de los temas que tocamos, pensamos que los locales de afuera tuvieran vigilancia aparte, porque si tiene vigilancia aparte lógicamente pagan un mayor valor, pero la vigilancia es igual para todos, como estamos hablando es de servicios o expensas comunes es lo mismo para todos. Toma la palabra el señor GERMAN CORREA FERNÁNDEZ, propietario del local 223, depósito 4 y representante del local 131, personalmente, junto con el doctor Ríos siento que hemos sido los dos quienes hemos colocado el dedo en la llaga en el tema de módulos de contribución y creo que esto está en las actas, porque siempre he sido de los que he peleado para que esto se organice, la asamblea pasada como ya estaba organizando la única solución fue hacer una comisión para que esas personas verificaran que efectivamente se hiciera ese estudio y que fuera lo más juicioso posible, quedaron tres persona y yo soy una de ellas, si ustedes gustan trato de resumir este informe lo más posible porque es la hora de ver si pasamos esta situación y no estar peleando en cada asamblea por lo mismo 2 o 3 horas y si hay gente que en la asamblea pasada autorizaron una comisión es para que se haga algo, y no podemos estar tropezándonos con la misma piedra y con el mismo pie todos los años y no vamos a avanzar entonces si ustedes quieren y lo permiten trato de explicar en no más de 5 minutos lo que se hizo en esa comisión. El señor presidente sugiere se tome los 5 minutos para dar el informe de la comisión, el señor GERMAN CORREA procede a dar su informe, en las últimas asambleas tanto el doctor Ríos como yo, hemos manifestado la inconformidad ante la situación que se generó, se creó la única solución, porque siempre se dejaba como ultimo punto, por eso se quiso que no se quedara como último punto, que hiciéramos una comisión, en esa comisión quedamos tres personas, del local del doctor Ríos, yo y otra persona para verificar que el estudio se hiciera, se hicieron ocho reuniones tres de esas reuniones se hicieron a las seis de la mañana porque nosotros no podíamos en otra hora, por pico y placa y otra serie de situaciones, como fui la única persona que fui a esas reuniones de las tres personas que nos comprometimos a verificar me acerque a local del doctor Ríos y hable con uno de los hijos el señor JAIME, le dije que por favor nos colaborar que necesitábamos salir de este chicharrón, no podemos seguir en esto, él me dijo que no, que estaba muy ocupado, que no podía asistir porque no le parecía, el único que asistí fui yo y cuando llegue habían tres propuestas, de las cuales había uno que decían que era muy bueno y reconocido, mandó la propuesta pero nunca contestaba, nunca venia, nunca absolutamente nada, siendo uno de los mejores SINERGIA el doctor Leonardo nunca venia,

de la otra firma era una señora de la que ya habían adelantado mucho, pero como yo dije que comenzáramos de cero para conocer todo el proceso y que la comisión conociera todo y la señora se disgustó mucho y cada que se le preguntaba algo decía que no podía decir nada si no se firmaba y si le mostrábamos papeles que estaban en la administración de medidas y de todo, la señora nunca respondía las preguntas y la firma Fernández y Delgado fue la única firma que realmente contestaba las preguntas por que la otra firma que nunca venía que era todo por teléfono, ellos vinieron las veces que se les pidió despejaron inquietudes, efectivamente se decidió que fuera con ellos y mi concepto fue hacerlo con ellos porque me pareció la firma mas responsable me parece que es muy bueno que hoy estén aquí, porque cuando se hizo el otro estudio, de vitrinismo, volumetría y demás ese señor nunca volvió a aparecer, me parece demasiado loable que ustedes estén aquí, cuando se hizo todo el estudio la administración convoca a que se fuera a ver el resultado, cuando fueron a medir a mi local yo no autorice si yo no estaba y mis empleados no dejaron en dos oportunidades que entraran, porque como yo tengo un metro y yo se medir y tengo clientes que trabajan con constructora, yo ya había hecho medir mi local, en la tercer vez que si estaba yo, entonces los deje entrar cuando tomaron las medidas me dijeron que firmara y no firme porque no me estaba dando el resultado de la medición, pues me dijeron que se daba cuando terminara el estudio, en enero llego un comunicado para acercarse a la administración para ver el resultado de la medición y el cobro, la sorpresa es que habían seis metros de más, le dije a CLAUDIA MURCIA que no estoy de acuerdo y si me toca revolver todo en la asamblea, lo hago porque me parecía una empresa muy juiciosa muy organizada van a cobrar es lo que yo piso y todo pero no estoy de acuerdo en que me estén midiendo mal, es mas accedí a que me pusieran el adicional del mezanine porque lo estoy usando, es algo que yo piso, hable con unos bogados y me indicaron es una zona que se está usando, pero me que me pongan una zona adicional que no estoy utilizando no estoy de acuerdo, por esa situación hice que volvieran a medir los locales, entonces como soy muy cercano a grupo menthor a la señora ANA PATRICIA le dije, que estuviera atenta porque los segundos pisos quedaron mal medidos están metiéndole un área adicional y nos están cobrando más a los que tenemos mezanine, con base en eso me llamaron y estuve en las mediciones que repitieron de los segundos pisos que tenían errores y de los depósitos, efectivamente se realizó esa revisión, hicieron una última reunión y allí confirmaron las mediciones, esas mediciones cuadraron con las que yo había hecho tomar de la constructora Bolívar, y con base en eso, lo único que tengo por decir después de resumen, es que hice lo que mejor pude y pienso que si es un estudio juicioso, tuvieron errores en las mediciones, las hice corregir de hecho llame a algunas de las personas que soy cercano, que tengo que pensar, con el respeto que se merece doña NANCY MARTÍNEZ, si volvemos otra vez con el tema de quienes están en la quinta seria volver al estudio que estaba totalmente abstracto, los que están cercanos al ascensor, los que están afuera, yo estoy interesado en tener más área me propusieron comprar unos locales allá y por estar tan expuesto que no hay vigilancia, dije que no me interesa, meter ese tipo de conceptos tan abstractos es volver a lo mismo, los cobros por metro cuadrado son muy diversos, y por eso a mí personalmente si me preguntan cómo comisión que fui encomendado por la asamblea hice mi tarea, hice revisar las medias y creo que lo que están proponiendo es pagar por lo que yo uso en el espacio, independientemente de donde me encuentro. Toma la palabra el presidente de la asamblea para proponer a la asamblea una noción de felicitación al señor asambleísta que fue comisionado y cumplió su tarea, porque los otros no lo cumplieron. Lo segundo es que es justo que paguemos por lo que tenemos. Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RIOS quisiera anotar, aquí está el abogado y el sabe que venimos de un proceso largo y dispendioso, que acepte que fuera desistido por el Centro Comercial, porque soy amigo del Centro Comercial yo no quise lavar los trapos sucios de la copropiedad por fuera de esta, le rogué a un administrador despótico que me permitiera seguir pagándolas cuotas de administración como la regula la ley y no como se lo impusieron a una cantidad de personas. Que hoy ya no son dueños de su local comercial, porque desafortunadamente, grabaron con una cuota de administración acto seguido, impusieron unos módulos de contribución, se los imputaron a la cuota de administración y pusieron a esos copropietarios a reventar, los reventaron y hoy ya no son dueños de sus locales comerciales y de ahí para allá leyendo la lista de los deudores morosos para allá va mucha gente, yo no tengo problema con que me quiten el local comercial hoy oficina, autorizado por una asamblea por este sector comercial porque no tiene acceso al publico como alguien dijo ahora a vitrinear, aquí no bien nadie a vitrinear eso no es un Centro Comercial, jurídicamente está registrado como tal, pero en su actividad ya es un Centro de Servicios y lo estamos viendo y maravilloso, antes de hablar de una reforma estatutaria para incluir una área común que fue vendida irresponsablemente ese administrador debía estar en la cárcel, no esta nadie le llamo la atención cuando vino este consejo, encontré este problema y nada paso, la administradora del momento lo primero que autorizo fue que hicieran baterías sanitarias en un área común que todavía no es de nadie distinto al centro comercial quien es el dueño de esa área común el Centro Comercial, que paso que un irresponsable la vendió sin permiso de la autoridad competente como lo ordena la ley y ahí esta la copropiedad embarcada en este problema jurídico, el abogado no intervino porque parece que no lo consultaron, como no lo consultaron cuando iban a aprobar los módulos de contribución, que son módulos de contribución ahí hicieron el esbozo, pero se están saliendo por la tangente para decir que no es equitativo, diciendo que el local tal pague más porque tiene una área superior y están hablando de unas áreas internas privadas que modificaron la estructura privada de cada local y nos traen un

ejemplo de un segundo piso, llegara el día en que la propiedad horizontal, en Colombia con estas tácticas tendrá que ser sacrificada y esta sangrando ya por que el segundo piso de una casa a un primer piso, es muy distinto para decir que en una casa de un primer piso de un solo piso pongo un armario donde organizo mis cosas, que esta pasando con algunos mezanines, que la gente ha puesto una repisa y allá fueron y le midieron la repisa y le dijeron esto es área privada, eso es injusto, el área privada esta definida en la ley, el módulo de contribución está definido en la ley y para que es, que representa y como van esos dineros que se recaudan por módulo de contribución a una expensa exclusiva para atender los gastos un sector de la copropiedad, pero aquí nos están envolviendo en aspectos físicos y nos están diciendo y el ejemplo es clásico usted tiene la casa de un piso y ya le puso dos y tres, claro que tengo que pagar unos impuestos pero si compro un armario, van a buscar que marca es como es, para irme a cobrar el impuesto predial el municipio de Cali, no nos dejemos engañar en eso con todo respeto por la firma porque lo ha hecho en su enfoque eminentemente de ingeniería y de arquitectura, pero ausente totalmente del aspecto jurídico, el módulo de contribución es una parte que ingresa a las expensas comunes para atender unos gastos específicos que se generan en una actividad especifica en los Centros Comerciales donde hay locales, por ejemplo de comidas, que necesita la copropiedad atender una área gas, un servicio especial x, para eso es un módulo de contribución y esos dineros que se recauden en ese sector van a un fondo específico no van a una bolsa común como esta pasando aquí, ese es un error muy grave y el día que demanden los que han sido afectados con esto va a haber un problema muy delicado para esta copropiedad, yo estoy invitando a los copropietarios a que no entren a esa esfera de no dejarse engañar con eso. Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, voy hacer una aclaración al señor Ríos, en todo reglamento de propiedad horizontal hay unas áreas privadas, voy a dar un ejemplo de condominio de casas, los condominios de casa tienen un piso hasta tres niveles todo suma como área privada y sobre esa área privada se afectan los coeficientes de copropiedad en este caso en el reglamento de propiedad horizontal en el 3352, en el año 87 cuando se creo la propiedad horizontal para el Centro Comercial se alindaron y se identificaron las áreas privadas como les indique al principio, los que tienen mezanine con primer nivel y una área total privada, mirando ya la tabla de coeficientes yo les dije que los coeficientes no fueron calculados con base en el área mas si abrieron una columna que erróneamente le colocaron solamente el área del primer piso y desafortunadamente cuando se adecuo el reglamento. La ley 675 del 2001, que obligó a ley, volvieron a copiar y transcribieron el mismo error de colocar solamente el área del primer piso que tenia cada uno, creo que por ahí es que viene la inquietud, de porque yo tengo una unidad que dice que tiene 18 metros el primer piso, el segundo piso tiene nueve metros y en la tabla donde están los coeficiente, aunque lógicamente no están calculados con el área aparece una columna y aparece solo el área del primer piso, eso es un error, y ese error se transcribió cuando adecuaron el reglamento a la ley 675 en el año 2004, entonces es importante ahora, como se va a hacer la reforma que la tabla que aparezca, aparezca el área real de la unidad privada que ustedes compraron y que aparecen alindados y descritos en cada una de las escrituras. Toma la palabra la señora NURY TINOCO local 120, pido una noción de orden, son dos o cinco minutos, en relación al señor RIOS a quien le tengo mucho respeto como abogado, pero usted esta en todo su derecho, como estamos todos los aquí presentes asambleístas, en demandar si usted ve que las cosas están así de mal, si yo hoy salgo de esta asamblea y no estoy de acuerdo no porque a mí me convenga, quiero que eso quede claro sino porque tienen que ser las cosas correctas como nunca han estado, aquí la casa estaba para un lado para el otro, pero no estaba correcto, entonces yo si digo si a mí no me parecen las cosas, yo demando, si no estamos de acuerdo demandemos. Toma la palabra la señora NANCY SANCHEZ local 213, yo veo que el inconveniente esta en los locales que tienen mezanine, quisiera que me explicara un poquito mas como calcularon esos metros cuadrados de los mezanines, porque si mal no recuerdo cuando llegaron a mi local midieron fue el cuadro de la parte de la escalera ósea la parte vacía, lo que quiero decir es que están tomando toda el área y le están restando el área de la escalera, cual fue la metodología que utilizaron para calcular los metros cuadrados del mezanine, porque también quiero decir, que hay una área de mezanine, el techo del mezanine viene en diagonal, hay una parte que es inutilizable. Contesta la arquitecta ELIZABETH FERNÁNDEZ, para todos los mezanines se tomo el mismo criterio, se tuvo en cuenta el vacío de la escalera porque no es área construida, la norma dice que dentro del área privada construida es todo lo que usted pisa que esta dentro de una unidad entonces lógicamente este vacío no se pisa, porque es el área de acceso se midió todo el piso y se descontó la parte de la viga, los planos están a disposición en la administración en AutoCAD, se ubica sobre su local y el programa le da el área de su local, para tranquilidad de todos se hizo de la mejor forma, se midieron varias veces hasta que todos quedamos tranquilos de como realmente se estaba tomando la medida. Toma la palabra el señor JORGE NELSON ORTIZ, propietario local 122, oficina 302 y deposito 1, sobre el entendido que los módulos de contribución los van a tomar igual para cuatro niveles, creo que el servicio que recibe cada uno de los niveles no es el mismo, por lo tanto no es equitativo que usen el mismo módulo de contribución para un deposito que para un local en primer piso, que para un local en segundo piso, o que para una oficina en tercer piso, yo si estoy en desacuerdo en que se tome esta medición de manera homogénea porque el servicio no es el mismo. Toma la palabra el presidente de la asamblea y pregunta a los asistentes si se vota la aprobación del estudio y su aplicación al centro comercial de manera inmediata con su reforma correspondiente al reglamento de



propiedad horizontal para que esto quede totalmente legalizado, esta vez vamos a votar en orden, y para aprobar este punto se necesita una aprobación mínima del 70%. Después de realizar la votación, el estudio queda aprobado con un 72.36%

CUADRO DE VOTACIÓN ESTUDIO DE LA CONSTRUCTORA FERNÁNDEZ Y DÉLGADO

			SI 72,36307					SI 72,36307	
			103		Unidades			103	
INMUEBLE	No.	COEFICIENTE TABLA F.G.	SI	NO				SI	NO
LOCAL	101	0.82399	0.82399						
LOCAL	102	0.72099	0.72099						
LOCAL	103	0.72099	0.72099						
LOCAL	104	0.72099	0.72099						
LOCAL	105	0.72099	0.72099						
LOCAL	106	0.72099	0.72099						
LOCAL	107	0.72099	0.72099						
LOCAL	108	0.72099	0.72099						
LOCAL	109	0.72099	0.72099						
LOCAL	110	0.72099	0.72099						
LOCAL	111	0.72099	0.72099						
LOCAL	112	0.72099	0.72099						
LOCAL	113	0.72099	0.72099						
LOCAL	114	0.72099	0.72099						
LOCAL	115	0.72099	0.72099						
LOCAL	116	0.69997	0.69997						
LOCAL	117	1.36648	1.36648						
LOCAL	118	1.09747							
LOCAL	1188	1.06802	1.06802						
LOCAL	119	0.92348	0.92348						
LOCAL	1198	0.91411	0.91411						
LOCAL	120	1.03813	1.03813						
LOCAL	1208	0.8579	0.8579						
LOCAL	120C	0.78206	0.78206						
LOCAL	121	0.753	0.753						
LOCAL	122	0.82399		0.82399					
LOCAL	123	0.72099	0.72099						
LOCAL	124	0.72099	0.72099						
LOCAL	125	0.72099	0.72099						
LOCAL	126	0.72099	0.72099						
LOCAL	127	0.72099	0.72099						
LOCAL	128	0.72099	0.72099						
LOCAL	129	0.72099	0.72099						
LOCAL	130	0.72099	0.72099						
LOCAL	131	0.72099	0.72099						
LOCAL	132	0.72099	0.72099						
LOCAL	133	0.72099	0.72099						
LOCAL	134	0.72099	0.72099						
LOCAL	135	1.42805	1.42805						
LOCAL	136	1.27659							
LOCAL	1366	1.25105							
LOCAL	137	1.09044	1.09044						
LOCAL	138	1.32533	1.32533						
LOCAL	139	1.45916	1.45916						
LOCAL	1398	0.84496	0.84496						
LOCAL	140	0.98343	0.98343						
LOCAL	141	0.73934	0.73934						
LOCAL	1416	0.84496	0.84496						
LOCAL	142	0.73934						0.73934	
LOCAL	143	0.73934							0.73934
LOCAL	144	0.73934						0.73934	
LOCAL	145	0.73934						0.73934	
LOCAL	146	0.73934							
LOCAL	147	0.73934						0.73934	
LOCAL	148	0.73934						0.73934	
LOCAL	149	0.73934						0.73934	
LOCAL	150	0.73934						0.73934	
LOCAL	151	0.73934							
LOCAL	152	0.73934							
LOCAL	153	0.73934						0.73934	
LOCAL	154	0.73934						0.73934	
LOCAL	155	0.73934						0.73934	
LOCAL	156	0.73934						0.73934	
LOCAL	157	0.73934							
LOCAL	158	0.73934						0.73934	
LOCAL	159	1.29466						1.29466	
LOCAL	201	1.01931						1.01931	
LOCAL	202	0.9461						0.9461	
LOCAL	203	1.03562						1.03562	
LOCAL	204	1.03562						1.03562	
LOCAL	205	1.03562						1.03562	
LOCAL	206	0.88768							
LOCAL	207	0.88768							
LOCAL	208	0.88768							0.88768
LOCAL	209	0.88768							
LOCAL	210	0.88768							0.88768
LOCAL	211	0.88768						0.88768	
LOCAL	212	1.03562						1.03562	
LOCAL	213	1.03562						1.03562	
LOCAL	214	0.88768						0.88768	
LOCAL	215	0.88768							
LOCAL	216	1.58096						1.58096	
LOCAL	217	0.80213						0.80213	
LOCAL	217B	0.68525						0.68525	
LOCAL	217C	0.68525						0.68525	
LOCAL	218	0.61164						0.61164	
LOCAL	219	0.61164						0.61164	
LOCAL	220	0.61164							0.61164
LOCAL	221	0.61164						0.61164	
LOCAL	222	0.57857						0.57857	
LOCAL	223	0.69428						0.69428	
LOCAL	224	0.69428							
LOCAL	225	0.69428						0.69428	
LOCAL	226	0.69428							0.69428
LOCAL	227	0.9034						0.9034	
LOCAL	228	0.9034							

			SI	
			72,36307	
			103 Unidades	
INMUEBLE	No.	COEFICIENTE TABLA F.G	SI	NO
LOCAL	229	1.20454	1,20454	
LOCAL	230	1.20454		
LOCAL	231	0.9034	0,9034	
LOCAL	232	0.9034	0,9034	
LOCAL	233	1.58676	1,58676	
LOCAL	234	0.9034	0,9034	
LOCAL	235	0.9034		
LOCAL	236	1.05397	1,05397	
LOCAL	237	1.05397		1,05397
LOCAL	238	0.9034		
LOCAL	239	0.9034		0,9034
LOCAL	240	1.05397		1,05397
LOCAL	241	1.05397		1,05397
LOCAL	242	0.9034		0,9034
LOCAL	243	1.23365		
OFICINA	301	0.51608		0,51608
OFICINA	302	0.49941		0,49941
BODEGA	BODEG. 1	0.70097		0,70097
BODEGA	BODEG.2	0.87501	0,87501	
DEPOSITO	1	0.03681		0,03681
DEPOSITO	2	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	3	0.03681		
DEPOSITO	4	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	5	0.03681	0,03681	

			SI	
			72,36307	
			103 Unidades	
INMUEBLE	No.	COEFICIENTE TABLA F.G	SI	NO
DEPOSITO	6	0.03681		0,03681
DEPOSITO	7	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	8	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	9	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	10	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	11	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	12	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	13	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	14	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	15	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	16	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	17	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	18	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	19	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	20	0.03681		
DEPOSITO	21	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	22	0.03681		0,03681
DEPOSITO	23	0.03681		
DEPOSITO	24	0.03681		
DEPOSITO	25	0.03681		
DEPOSITO	26	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	27	0.03681	0,03681	
DEPOSITO	28	0.03681		

10. PRESENTACIÓN DEL SEÑOR CARLOS INFANTE

El presidente de la asamblea le da 5 minutos como todo el mundo y la asamblea está de acuerdo, toma la palabra el señor CARLOS INFANTE, indica que la señora de él lea la carta que tiene como informe, se hace lectura a carta dirigida a la asamblea, asunto: plazoleta principal, liderado por él, quien fue comisionado en asamblea del 2017 y es miembro activo del consejo administrativo. "Es mi deber moral y ético comunicarles por este medio que ha sucedido con el proyecto al que fui comisionado por la asamblea de la reunión del 2017, durante el 2017 fueron tres meses de dedicación sin ánimo de lucro, rediseñando y estudiando para el aprovechamiento del espacio de la plazoleta principal del centro comercial avalado por el arquitecto GERARDO ZUÑIGA, quien de manera gratuita, colaboro con ciertos y profesionales aportes, a continuación específico el proyecto de remodelación de la plazoleta: 1. Nivelación y cambio de pisos en cerámica en pasillos y plazoleta principal, 10. Nuevos stands o usufructos, ubicadas a nivel de piso para ubicación de correspondientes de diversas empresas y bancarios, se sugiere una zona de juegos infantiles que se puede alquilar a otras empresas con atracciones para niños, un bar que se puede llamar la nueva playita, la cual existió en Cosmocentro con una gran asistencia de público que dejó de funcionar por la remodelación de este centro comercial, se sugiere fuente de agua rodeada de un gran jardín, que cree un ambiente de relajación, remodelación de la conexión de restaurante don pio, construcción de baños, amplios y adecuados en primer piso detrás del restaurante don pio, los actuales baños se pueden hacer bodegas para alquiler, construcción de local para reubicación del restaurante pan de yuca, pues actualmente se obstaculiza la entrada al centro comercial y ascensor con sillas, con cubierta; el proyecto fue aprobado por el consejo de administración en el año 2017, presentado a la asamblea en el 2018, lamentablemente me dieron muy poco espacio y muy tarde de la noche para su presentación, no todos estaban presentes, logre que el arquitecto GERARDO ZUÑIGA, hiciera planos por un monto relativamente bajo, por un millón de pesos, mientras que el valor comercial es de catorce millones, se aprobó conjuntamente con el consejo, se hizo entrega formal de los planos, para iniciar las ocho etapas del proyecto, de esto hace ya un año, pero el consejo actual no manifiesta interés en el tema, una vez adelantado el proyecto la idea es hacer gestión comercial, que se este promocionando y que se divulgue por los medios que tenemos áreas comerciales, además de visitas a entidades financieras, en la plazoleta principal. Se podría participar en la revista hace Colombia, en la asociación de Centros Comerciales de Colombia, donde encontramos grandes beneficios como alianzas, convenios, programas de capacitación, entre otros, actualmente el 80% de la plazoleta está ocupada por la pista de patinaje y representa un usufructo de cinco millones de pesos al año, realizando el proyecto se estima un usufructo de ocho a nueve millones de pesos mensual, mas los valores agregados. Si la asamblea

aprueba el proyecto, se crearía una nueva comisión, con el nuevo consejo, que no se distraiga en temas administrativos como el consejo actual, se debe de hacer un estudio estructural, por los agrietamientos que se presentan en pisos y paredes, hay columnas y vigas que presentan fisuras las cuales fueron tapadas con la pintura interna del centro comercial, se presentó esta situación al actual consejo que no ostro interés, pero uno de sus integrantes manifestó que esto no era grave, se necesita un grupo de consejeros concentrado en la venta de locales para empezar la primera etapa de remodelación y como estrategia convocar a inversionistas para qué compren. El valor estimado es de 250 a 300 millones, se harían las cotizaciones conjuntamente con el consejo o comisión de verificación, para tener un cálculo real, según lo estima el tiempo de gestión administrativa para el consejo es de dos años y es el tiempo que llevamos el consejo actual, hay miembros que llevan más de 2 años, los invito hacer cambios radicales. Otra problemática del centro comercial es de cubierta, que también debe de modernizarse. Se presenta este informe ya que en la anterior asamblea no se pudo presentar, porque un miembro del consejo le quitó el micrófono, el consejo actual al cual soy opositor, la mayoría de sus decisiones, manipulaciones y permisivos de irregularidades, interesa desapropiar locales, el más interesado el asesor jurídico que se gana entre 20 y 30 millones. Toma la palabra el presidente de la asamblea y manifiesta que queda a consideración de esta asamblea el informe. Toma la palabra el señor GERMAN CORRE propietario del local 223 y deposito 4 representando el local 131, pertenecí al consejo hace cuatro años, me parece muy buena la idea que están planteando, porque estamos necesitando remasterizar este Centro Comercial, pero siento que el consejo se extralimito, la carta dice que ustedes aprobaron un proyecto que esta mínimo por 350 millones, eso dice la carta y un proyecto de esos debe de ser aprobado por asamblea, pues el reforzamiento que acaba de decir la firma constructora son otros 300 millones ósea llevamos 650 millones y nosotros no estamos para endeudarnos, cuando pertenecí al consejo les mostré el estudio que hizo suramericana de seguros y a nivel de mercadeo el Centro Comercial no es viable, también tengo el estudio que le hice a banco de occidente para colocar cajeros y no es viable, y me parece que si el consejo lo aprobó, por aquí dicen que no, pero si lo aprobó se extralimito, simplemente digo que no tenemos la capacidad para endeudarnos, tenemos que hacer inversiones seguras. Toma la palabra la señora ANDREA TASCÓN local 147, esa carta la hizo el señor solo, como miembro del consejo, (activo) porque hace muchísimo rato no asiste a las reuniones de consejo, esa carta es responsabilidad absoluta de él. Él nos mostró el proyecto y es muy bonito, pero no tenemos plata y no podemos hacer nada, el señor manifiesta en esa carta que nosotros no tenemos ningún interés por el Centro Comercial, quiero que ustedes miren físicamente como está el Centro Comercial y nos digan si no tenemos interés, nosotros trabajamos con la plata que podemos, porque si quieren hacemos una super cuota extra de tres millones de pesos para poder aprobar este proyecto, por local y con mucho gusto construimos y nosotros trabajamos con todo el cariño del mundo pero no se puede hacer de todo cuando no se tienen recursos económicos. Toma la palabra el señor YOVANY MEJIA, asesor jurídico del Centro Comercial, puede revisar y pueden preguntar al revisor fiscal y contadora, es falso y lo puedo manifestar con toda certeza, que yo no me gano 20 o 30 millones por proceso como lo esta manifestando, no se de donde saca el señor INFANTE esa información. Toma la palabra la señora NURY TINOCO, local 120, yo estoy de acuerdo en que esta es una pista divina, a si como su proyecto y yo me lo sueño y lo quiero, pero no tenemos la plata para invertir, ahora que si los asistentes estamos de acuerdo y aprobamos una cuota extraordinaria de 3 millones, creo que podemos empezar a hacer ese proyecto que es bonito y don CARLOS no me gusta con todo respeto que usted diga tantas mentiras, es que usted al consejo fue muy poquitas veces, se lo digo con respeto y usted indispones a todo el mundo, usted es consejero, no volvió, eso es feo y mas en un hombre. Toma la palabra la señora DORA VALENCIA local 124 y deposito 26, señor INFANTE, aquí no estamos para estar unos en contra de los otros, aquí todos estamos trabajando por un bien común, si el señor YOVANY, se ganara mucha plata, haciendo su trabajo a nosotros no nos tiene que importar, si se lo gano, porque es para el centro comercial que es de todos, el proyecto es muy bonito pero no tenemos la plata, pero uno no debe venir a querer saltar de una pisoteando a los demás, aquí todos trabajamos por todos por el interés de salir adelante, usted cuando fue del consejo debió exponer sus puntos de vista y no venir a decir cosas que no son, eso le queda demasiado feo, eso no es de un hombre. Toma la palabra el señor CARLOS INFANTE, en relación al abogado me refería como quedan nuestro locales, al consejo no volví a las reuniones, porque soy opositor hubieron muchas cosas que no me gustaron y con relación al proyecto es por lo que estoy velando, para que no sigamos perdiendo los locales, esta bien que no haya plata, pero hay bancos que pueden prestar para proyectos productivos, pero para rescatar este centro comercial debemos de tener una plazoleta principal comercial, porque aquí no hay nada atractivo, que no sea un centro empresarial ni bodegas y esa es mi lucha durante estos dos años, no quise molestar ni ofender a nadie, simplemente soy opositor porque hay muchas cosas que no me gustaron, además vi que había un flujo de dinero, eso no me hace menos hombre, me hace menos hombre enfrentarme a este flagelo y no van a ver cambios y vamos a seguir en el mismo problema. Toma la palabra la administradora del centro comercial, primero fui parte del consejo y en ningún momento aprobamos el proyecto, que si es muy bueno, y se debe de tener en cuenta que vender los locales para hacer inversión es difícil, en eso estamos trabajando, entonces pongamos los pies sobre la tierra y si en algún momento hay dinero para hacer inversiones se harán, don CARLOS INFANTE, quiero decir que en las estadísticas de asistencia a



las reuniones de consejo que se tiene que en 2017 su asistencia fue del 75% y en el 2018 de 22%, entonces creería que para venir a la asamblea debería de venir un poco mas informado, y no decir tantas cosas para confundir a la asamblea, nosotros hemos venido trabajando mucho, más bien lo invito a trabajar en equipo, unir fuerzas, y creo que sus inconformidades debió de decírnoslo a nosotros porque la ropa sucia se lava en casa y usted no volvió asistir para tomar decisiones.

11. ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DEL CARGO REVISOR FISCAL Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la palabra el presidente de la asamblea para preguntar a la asamblea si se ratifica al revisor fiscal a lo cual la asamblea por unanimidad ratifica al señor OSWALDO DAVILA, como revisor fiscal para un periodo de dos años.

El presidente de la asamblea solicita que para la conformación del consejo de administración se postulen las personas que este interesadas, ante esta solicitud se postulas las siguientes personas: CESAR JULIO OSORIO PRADA, del local 212, ANDREA TASCÓN, del local 147, DORA VALENCIA, del local 124, NURY TINOCO, del local 120, ROBERTO RAMÍREZ, depósitos 2, 14 y 15, ERNESTO HOYOS, local 107, OMAR SATIZABAL, local 141, este consejo es elegido por unanimidad de los asistentes, para los siguientes dos años.

12. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018.

Toma la palabra la señora SONIA CARDENAS, contadora del Centro Comercial, informa a los asistentes que se hizo entrega de los estados financieros adjuntos a la convocatoria y se hizo la invitación que si tenían alguna inquietud solicitaran una cita, que con mucho gusto se les atendía, y como nadie solicito una cita considera que las cifras están muy claras pero se hará una exposición de las cifras, iniciamos con el estado de situación financiera, en donde se muestra en el flujo de efectivo los recursos con los cuales cuenta la copropiedad en cuentas por cobrar tenemos la cartera, en el pasivo lo que quedo pendiente por pagar y en el patrimonio tenemos el fondo de imprevistos y los resultados del ejercicio y ejercicios anteriores. En el efectivo tenemos una reducción del 11.82% que equivale a 19.871.806, se recupero cartera por un total de 62 millones pero así mismo se efectuaron pagos, un anticipo para el estudio de módulos de contribución de 12 millones de pesos, los honorarios por recuperación e cartera por 37 millones de pesos y por otros conceptos como derechos de remate, impuestos, costos cobranza 32 millones de pesos y nos quedó una reducción del 11.82% , les recuerdo que en el efectivo se divide en un efectivo que nos es restringido que son los recursos que se utilizan para ejecución del presupuesto mensual de gastos, que están en la base de la caja menor, caja general, la cuenta corriente, la cuenta de ahorros y la fiducia y hay un efectivo restringido que son los recursos que están en el fondo de imprevistos totalmente monetizado y el fondo de obras, cada uno está por separado en una fiducia, estos recursos solo podrán ser utilizados previo a la autorización de la asamblea, en cuentas por cobrar tenemos una cartera corriente que es la generada en el año, la cual tuvo una reducción del 7.91% hubo recuperación de cartera de los locales 231, 243, 151, 152 y 230 por 38 millones de pesos aproximadamente, pero de igual manera quedo cartera en mora de los locales 106 y conseción 3, por eso no se refleja en la variación la recuperación de cartera y tenemos también la cartera de difícil cobro es una cartera superior a un año y allí tenemos también recuperación de cartera de 194 millones de pesos de los cuales 170 millones, fue por proceso de remate y 24 millones recaudados en efectivo de la cartera de difícil cobro, igual no se refleja en la variación porque hay 14 inmuebles entre locales y depósitos que aún están mora. En el pasivo nota ocho, en cuentas por pagar hubo una variación de 0.77%. en el patrimonio mencionemos lo del fondo de imprevistos y fondo de obras; en el fondo de obras hubo un incremento considerable del 93.34% que equivale a 139.930.601 Millones de pesos, que es de la recuperación de cartera del local 103, 104, 220, deposito 22, 28. En relación a la ejecución presupuestal aprobado para la vigencia 2018, en comparación con el estado de resultados que es el ejecutado. El presupuesto aprobado para la vigencia 2018 fue de 806.001.051, en cuanto al ingresos ejecuto el 99.77%, el 0.23% no ejecutado equivale a 1.879.137 ejecutado por menor valor en el ingreso y si miramos el gasto se ejecuto en el 91.5% el valor no ejecutado equivale a 67.896.973, es decir que el menor valor ejecutado en el gasto, menos el menor valor ejecutado en el ingreso nos arroja un excedente de 66.017.836 que nos permitió ejecutar conceptos por fuera del presupuesto como la pintura de la fachada interna, 28.895.704 y el estudio de los módulos de contribución 20.500.000 y el resultado del ejercicio 2018 nos arroja un excedente de 14.357.000, por ultimo les comento, en cuanto al flujo de efectivo nos presenta el valor real del flujo de efectivo versus lo que se giro para cubrir los costos y gastos, en promedio que se recaudaba mensualmente era de 63.797.000 y el promedio de gastos era de 67.167.000, es decir que había un déficit como de 3.300.000 aproximadamente que en el año fueron como 40 millones que no se recibieron, que están en cartera y los excedentes que aparecen allí es como si estuvieran en cartera, pero se ejecuto la obra de la

fachada interna y lo de los módulos de contribución que quedaron en cuentas por pagar para esta vigencia. Tienen alguna inquietud en cuanto a los estados financieros. Toma la palabra el señor REINALDO GUEVARA, local 144, en relación al cuadro donde se habla de la recuperación de cartera, que porcentaje estamos pagando por recuperación de cartera, y cuanto se recuperó en total y que porcentaje significa eso, responde la contadora, al asesor jurídico por recuperación de cartera en el año 2018 se le pagaron 37.000.000 millones de pesos, equivalente al 20% sobre lo recuperado. Toma la palabra LUIS ALFONSO RIOS, local 220, voy hacer objeción en relación a la información que se rinde respecto al depósito 22, aparece debiendo 2.881.674 a febrero 2019 y el local 220 aparece debiendo 2.619.656 y más adelante en las revelaciones de los estados financieros, bajo el acápite de recuperación de cartera aparece que el local 220 pago 15.484.742 y el depósito 22 pagó 2.154.978, quisiera que me explicara de donde se origina esa deuda de esas dos unidades privadas. Responde la contadora, como ustedes continuaron pagando desde el 2014, no de acuerdo a la aprobación que hizo la asamblea los módulos de ese entonces y de los abonos que ustedes hicieron allí, surge esa diferencia y eso es lo que aparece en la cartera y si no estoy mal, ya el jurídico dará claridad del tema de lo cual se hizo una transacción hasta que se aclarara el tema de los módulos, con el nuevo estudio entonces ya decidirían que hacer con ese saldo que aparece allí. Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RIOS, si era hasta que se aclarara el tema con el nuevo estudio, porque aparece como deudor moroso, si todavía no se había aclarado nada, responde la contadora, porque en la contabilidad aparece así, entonces yo no puedo sacarlo de allí hasta que jurídicamente se establezca que se va a hacer con esos saldos de acuerdo a los estudios que ya aprobaron hoy en asamblea. Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RIOS, es que están aprobando la presentación que se dio en el acta de conciliación, no de transacción. La contadora manifiesta que la terminología jurídica la entienden entre abogados, Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RIOS, espero que se respete la terminología jurídica. Toma la palabra el abogado YOVANY MEJIA, para aclararle a la asamblea el Centro Comercial desistió del proceso en contra del doctor Rios, pero con el doctor Rios llegamos a un acuerdo y tenemos unas fechas establecidas para la realización del estudio, el estudio que no era simplemente módulos de contribución, sino que eran la medición de los locales, desafectaciones y en fin una serie de situaciones que se presentaron en el Centro Comercial, el doctor de los Rios actualmente no es moroso porque estamos en un acuerdo y a no mas organizáramos lo del estudio entonces nos sentamos con ellos y miramos como vamos a arreglar las cuentas, para aclaración de la asamblea. Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RIOS, aquí hay un acta y yo estoy defendiendo los intereses del Centro Comercial, por mí, personalmente no hubieron hecho absolutamente nada, ahorita si quieren pueden ir y rematar, si quieren yo les firmo el acta de remate de ese depósito si es lo que están buscando, o de ese local, pero aquí hay mucha gente que va a quedar comprometida económicamente con lo que acaban de hacer, confundir módulo de contribución con coeficiente de copropiedad y usted dice y vuelve y reitera lo mismo, exactamente hay que hacerlo, aquí hay una constancia que se quedo en el acta de conciliación de que a mí se llamaría a los ocho meses para verificar los valores y saldo que resultaran en el marco administrativo, en las cuotas administrativas, por que yo no puedo aceptar en un proceso, que no debo cuotas de administración, cuando estoy diciendo es yo no debo módulos de contribución, porque los módulos de contribución están mal diseñados y mal aprobados, quiero que quede constancia en el acta de eso. Toma la palabra la señora NURY TINOCO local 120, era una aclaración sobre los honorarios del abogado, ya dijeron a el se le paga cuando nos quedamos con un local, que es lo que tratamos de hacer por qué, porque si no lo hacemos y dejamos que lo rematen las pirafias como las llaman, entonces al Centro Comercial no le quedarían sino por ahí 15 o 20 millones, si nos quedamos con el local podemos llegar a 40 o 50 entonces nos conviene más, pero cuando nos quedamos con el local le tenemos que pagar a el 20% que es el contrato que tiene hace años, pero si hay aquí alguna persona que deba y que quiera arreglar todo, ya no somos nosotros lo que pagamos nosotros Centro Comercial, sino que la persona que debe arregla con el y le paga al abogado. El presidente de la asamblea pregunta si hay alguien que se oponga a los estados financieros, los estados financieros son aprobados por unanimidad.

13. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL AÑO 2019.

Toma la palabra la administradora CLAUDIA MURCIA, básicamente el tema del presupuesto del 2019 es subir el 6% que es lo que sube el salario de ley, esto se viene aplicando desde enero, entonces sería que ustedes señores asambleístas, si gustan aprobar lo que ya venimos manejando desde enero, no se va a modificar nada en relación al presupuesto, entonces ustedes dirán si lo aprobamos o no lo aprobamos. Toma la palabra el presidente de la asamblea y el presupuesto es aprobado por unanimidad de los asistentes.

**14. AUTORIZACIÓN DE CONTRATO DE PERMUTA (CEDER UN BIEN CONTRA LA ENTREGA DE OTRO BIEN)
ART. 1955 CÓDIGO CIVIL, CONTRATO DE TRANSACCION, CANJE DEL LOCAL 211 POR LA BODEGA 1.**

Toma la palabra el presidente de la asamblea y hace mención a que esta propuesta fue presentada el año pasado y fue negada por la asamblea. La administradora hace la aclaración que en se debe de hacer la aclaración, ya que la administración del momento se presento como una propuesta para volver esa bodega parqueadero de motos en ese momento, el proyecto no se había estructurado y quedo pendiente para volver a presentarlo, en relación al tema d la bodega uno que es bastante amplia, tenemos una cartera que nos de 92.534.944, lo que hemos hablado con el propietario, es que posibilidad existiera que el Centro Comercial pudiera hacer un canje de esa bodega por e local 211 que es del Centro Comercial que mide mucho menos, la idea es hacer el canje de esa bodega, para en un futuro muy cercano poderla aprovechar generar ingresos, uno de esos pensados es hacer un parqueadero para las motos, porque se puede aprovechar el espacio, obtener unos ingresos y de alguna manera podemos alivianar lo que es la administración y dos recuperamos de alguna manera lo que es la cartera que en este momento en 92 millones de pesos, la bodega en este momento tiene un avalúo catastral de 237 millones de pesos y el local 211 en avalúo catastral esa 60 millones aproximadamente, entonces la idea es poder canjear la bodega por el local para poder hacer un usufructo de esa bodega y que el señor se quede con el local obviamente teniendo en cuenta bien clarito lo que dice, siempre y cuando ambos bienes inmuebles se entreguen a paz y salvo por todo concepto, aclarando que el objeto de la permuta es por cuotas de administración y el valor comercial de los bienes inmuebles. Esta es la propuesta que se pone a consideración de ustedes. El presidente de la asamblea pregunta si se tendría que pagar algún excedente el dueño de la bodega, la administradora contesta que no. Toma la palabra el señor FERNANDO ZULUAGA, local 137 y bodega 1, llevamos ya como unos 4 o 5 años con el tema de los módulos de contribución, y yo voy en pos como de una solución acá en el Centro Comercial solo hay dos bodega de ese metraje, al entrar el estudio de los módulos de contribución los mas afectados hemos sido los dueños de las bodega y se ha tratado en varias asambleas, ahora en pos de esa solución yo si le propuse a la junta directiva de hacer el canje siempre y cuando la bodega empiece a generar ingresos para todos y eso puede ser con un parqueadero que son los que están dando ingresos la bodega suma casi cuatro veces mas que el local, tenemos una cola que es de lo que hicieron el primer estudio de los módulos de contribución, con lo que me estoy viendo muy afectado y por eso se propone esta solución si ustedes están de acuerdo, yo acepto el canje. Toma la palabra el señor REINALDO GUEVARA local 144, a nivel personal no le veo ningún inconveniente a nivel personal, sugiero que tomemos una decisión y hay que tener en cuenta cuanto de impuestos esta debiendo la bodega, cuanto de servicios públicos y cuanto los locales para hacer un cambio equitativo. Toma la palabra el abogado YOVANY MEJIA, se aclara que en este momento se lleva un proceso ejecutivo en contra del señor FERNANDO ZULUAGA por el cobro de las cuotas de administración en relaciona la bodega, la ida con el propietario es que el sanea todo lo relacionado con el inmueble y lo entrega a paz y salvo por todo concepto y de igual manera se haría la entrega del local a paz y salvo. Toma la pablara el presidente de la asamblea y pregunta si se aprueba esta propuesta, la cual es probada por unanimidad de los asistentes.

15. AUTORIZACIÓN VALOR DE VENTA DE LOCALES PROPIOS DEL CENTRO COMERCIAL

Toma la palabra la administradora, y explica la tabla que se les envián junto a la convocatoria, el Centro Comercial posee estos bienes inmuebles (locales 103, 104, 130, 149, 211 y depósitos 8 y 9), con respecto al cuadro se esta intentado realizar la venta de estos bines inmuebles, como en nuestro sector el metro cuadrado a estado tan bajito nos ofrecen muy poco por la venta de estos locales, la idea es que se determine en que rango ustedes señores asambleístas nos pueden ayudar para aprobar un valor de venta de estos bienes, porque nosotros no podemos vender los inmuebles a un menor valor de lo que nos costaron porque estos es un detrimento patrimonial y por obvias razones no lo vamos hacer, la idea es que seamos conscientes del sector, del momento en el que estamos , para mirar de que manera se hace la aprobación del rango o valor podríamos vender estos bienes inmuebles, en el cuadro hay cierta información como valor del remate, valor de gastos legales Tributarios que quiere decir que ahí se sumaron todo lo que es Impuestos, honorarios, megaobras, sérvicios, entre otros, está también el valor del avalúo comercial, avalúo catastral, entonces como concejo y administración se pensó en unos rangos para poderlos vender, ejemplo si el valor total de adquisición fue de 77 millones entonces establecer un rango entre 87.500 millones y 70 millones, y así se hizo con cada uno de los locales, entonces solicitamos de su apoyo para aprobar y que nos

sugieran un valor por medio de cómo podríamos vender estos inmuebles, ustedes proponen como manejarlo. El presidente pregunta a la asamblea si se autoriza la venta de estos locales. Toma la palabra la señora NURY TINOCO, local 120, estos son viene rematados para recuperación de cartera, en años anteriores la asamblea autorizo al consejo para vender bienes inmuebles, por respeto a ustedes, ahora lo que se quiere es contar con ustedes para que nos autoricen los valores, para esto se hizo una tabla estableciendo un rango para tener un colcho para poderlos negociar lógicamente buscando venderlos lo mejor posible y poder recoger estos dineros. Toma la palabra el señor WALTER DUQUE, local 201, al decir eso estamos diciendo que 70, el que lo va a comprar ya sabe que 70 es el mínimo, yo propondría ponerle un mínimo, por ejemplo, yo veo que hay un valor comercial, póngamelo un descuento sobre ese valor, para ser justos. Toma la palabra el señor LUIS ALFONSO RÍOS, local 220, aquí hay gente que sabe de esto, nosotros estamos en una ubicación privilegiada en Cali Colombia, están desarrollando una ampliación en la 14, están desarrollando uno de los centro comerciales más importantes del país a dos cuadras de nosotros, ahora se planteó por parte de don CARLOS que una posibilidad de mejorar este Centro Comercial era hacer unas obras que valen tanto, y menciono la posibilidad d que un banco haga un préstamo a unos años, decir ahora que estamos vendiendo siete locales eso queda valiendo tres pesos, yo propondría esperar a que desarrollo se va a presentar en el entorno, podemos pensar en un crédito para hacer las obras y mirar unos intereses de pronto bien económicos y esperar a que se valoricen los locales, hacemos la obras que no tenemos el dinero en efectivo y tenemos la valoración que debe llegar por la obras que se están haciendo alrededor. Toma la palabra la señora ANDREA TASCÓN, local 147, es interesante poder esperar, pero hay la necesidad de poder invertir que no están llegando y para eso necesitamos vender los locales y necesitamos empezar a recaudar estas administraciones, entonces si seguimos esperando, nos vamos a seguir apretando, entonces es importante que nos arrojen un valor, y se buscar venderlo en un mayor valor porque estamos de parte del Centro Comercial, se sacó un valor de acuerdo a nosotros a lo que se ésta vendiendo en nuestro Centro Comercial, en este momento no se puede sacar un valor a lo que se está vendiendo en Unicentro, Chipichape o Cosmocentro. Toma la palabra el señor WALTER DUQUE, local 201, insisto en poner un mínimo o un porcentaje de descuento. Toma la palabra El señor ROBERTO RAMÍREZ, deposito 2, el planteamiento del señor Ríos es muy sensato, no sé si sea oportuno salir a feriar algo, me parece sensato darnos un tiempo puede que los locales cojan un mejor precio y se pueda hacer un mejor negocio se un tiempo un año. Toma la palabra la señora NURY TINOCO, local 120, preguntando a uno de los propietarios, el señor OMAR del local 141, en cuanto compro el local, puesto que hace aproximadamente 7 meses lo compro, para tener una idea de referencia, para lo cual el propietario no quiso indicar el valor. Toma la palabra el señor REINALDO GUEVARA, local 144, la venta de un local nos va a generar ingresos pero creo que ameritaría un asamblea extraordinaria para decidirlo en su momento. Toma la palabra el señor CARLOS MURCIA, local 216, estoy de acuerdo con la venta con el descuento de un porcentaje del valor comercial y quiero preguntar cuando vale en tiempo muerto la administración de un local de estos, porque si esperamos un año es un año de administración, servicios, es mejor dinamizar el mercado y si alguien va a dar por un local 75 vale la pena. Toma la palabra el señor ERNESTO HOYOS, local 107, quiero dar un ejemplo que paso acá, hace unos años se remato el local 130 y yo siendo del consejo ofrecí 35 millones, como era un consejo nuevo, entonces dijeron que no por un conflicto de intereses y se freno la venta, dos años duro desocupado este local, yo pregunto alguno de los que estamos pagarían 70 millones por un local en segundo piso, para mi es mejor dinamizar, pues mientras tanto es plata muerta. Toma la palabra la señora ANDREA TASCÓN, local 147, si a ustedes les parece y si aprueban el valor, le dejamos un mes muerto para que cualquiera de ustedes sean los primeros beneficiarios en poderlo comprar, pero por favor necesitamos que nos apoyen

para poder venderlos y la inversión van a poder verlo aquí, lo poquito que ha entrado se ha hecho cosas, pues tenemos muchas ideas, pero las ideas sin plata no funcionan, o tráiganos un comprador. Toma la palabra el presidente de la asamblea manifiesta que esta la opción de poderlo comprar como copropietarios y si no se les da la oportunidad a otras personas, se solicita que las personas aprueben la venta de los locales en los precios propuestos por el consejo de administración, después de las debidas deliberaciones esta propuesta es aprobada por la mayoría visible de los asistentes.

16. APROBACIÓN PARA AMPLIAR EL TIEMPO DE CAMBIO DE LA FACHADA DE LOS LOCALES CON VIDRIO TEMPLADO.

La administradora recuerda a los asistentes que en la asamblea de hace dos años se aprobó el cambio de las fachadas por vidrio templado, en este tiempo varios locales lo hicieron y otros no, algunos indicaron que no lo pudieron hacer por el tema del diseño, los datos analizados son los siguientes, 66 locales del primer piso no lo han podido hacer y del segundo piso 46 locales no lo han podido hacer, la idea es solicitar la aprobación de una prórroga para poder cambiar los vidrios, para esto el consejo y la administración ha pensado en que de alguna manera se pueda hacer una financiación a ustedes como copropietarios, se estuvo hablando con Findeter y Bancóldex dos entidades bancarias que manejan porcentajes bajitos, ellos dijeron que cada propietario puede ir a su banco cualquiera de los dos y solicitar un préstamo para financiar, si se dan cuenta los locales que han hecho esta modificación, esto nos ayuda a modernizar el Centro Comercial y nos ayuda a darle otra imagen para que podamos traer gente y que de alguna manera puedan invertir y quedarse en el Centro Comercial, la propuesta es darle una prórroga a ese cambio de fachada por seis meses o un año. Toma la palabra el presidente de la asamblea pregunta a los asambleístas si les parece aprobar una prórroga de un año para esta propuesta, la cual es aprobada por unanimidad de los asistentes. La administradora informa que los proveedores actuales de estos vidrios, nos están manteniendo precios del año pasado, si quieren acercarse a la oficina de administración y pedir el dato si gustan igual ustedes lo pueden hacer con quien gusten.

17. PROPOSICIONES Y VARIOS (LAS PROPUESTAS DEBEN PRESENTARSE POR ESCRITO AL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA O CON ANTELACIÓN EN LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN).

El presidente de la asamblea pregunta si alguien quiere participar en proposiciones y varios, a lo cual no hubo propuestas.

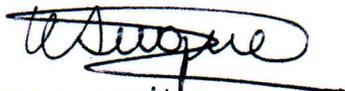
Todas las decisiones están amparadas por las normas legales y reglamentarias de los propietarios presentes y de aplicación inmediata para los ausentes o disidentes, los órganos elegidos, usuarios y ocupantes del Centro Comercial Paseo de la Quinta P. H.

Siendo las 7:15 P.M. se dio por terminada la reunión de copropietarios. Dando cumplimiento a las disposiciones de la ley 675. Se deja constancia que las decisiones aquí tomadas son de aplicación inmediata y no podrán ser objetadas por ningún propietario o residentes sin cumplir con el debido proceso.

Todas las decisiones tomadas contaron con la participación activa y ordenada de los asistentes, con pleno quórum.

Lo anterior se ratifica para veracidad de los comentarios realizados.

Nota. Dentro de los anexos del cuerpo del acta reposan las notas de revisión de la comisión para efectos de cualquier posterior revisión.



WALTER DUQUE JIMENEZ
Presidente de Asamblea



CLAUDIA ALEJANDRA MURCIA LOZANO
Administradora