

CONTESTACIÓN DDA EJECUTIVA - RAD. 2019-471 - JUZG. SEXTO CIVIL MPAL

Ivan Trujillo Arbelaez <ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co>

Lun 21/09/2020 16:23

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: abogadamarcela@hotmail.com <abogadamarcela@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (9 MB)

Anexos.pdf; CONTESTACION DDA ALEXANDRA GÓMEZ.pdf;

Señores
Centro de Servicios Judiciales
para los Juzgados Civiles y de Familia
Armenia, Quindío

Cordial saludo,

Por medio del presente, me permito adjuntar contestación de la demanda mencionada en el asunto, contentiva en cincuenta y seis (56) folios.

Atentamente,

Iván Trujillo Arbeláez
Abogado

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ
Abogado

Doctora
LUZ STELLA ARIAS PALACIO
Juez Sexta Civil Municipal en Oralidad
Armenia, Quindío



Asunto: **Contestación Demanda-Excepciones de Mérito**
Proceso: Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
Demandante: Conjunto Parque Residencial Netania
Demandado: Alexandra María Gómez Duque
Radicado: 630014003006-2019-00471-00

Respetada doctora, Luz Stella:

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Armenia-Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía 7.528.376, y portador de la tarjeta profesional 65713 del C. S. de la Judicatura, obrando conforme al poder que me otorgara la ciudadana **ALEXANDRA MARÍA GÓMEZ DUQUE**, mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Chicago-Estados Unidos de Norte América, identificada con la cédula de ciudadanía 66.835.828 expedida en Cali-Valle del Cauca, por medio del presente y con el respeto acostumbrado hacía el Despacho, estando dentro de la oportunidad procesal para ello procedo a contestar la demanda **EJECUTIVA SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA (EXCEDENTE Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN)**, que promueve el **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, en contra de la ciudadana **ALEXANDRA MARÍA GÓMEZ DUQUE**, en los siguientes términos los cuales serán sintetizados a continuación.

I. FRENTE A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es totalmente cierto, mediante las Escritura Pública 1676 del 5 de junio de 2009, de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Armenia-Quindío, se efectuó la reforma al Reglamento de la Propiedad Horizontal Parque Residencial Netania.

AL HECHO SEGUNDO: No amerita ningún pronunciamiento al respecto, pues es afirmativa esta aseveración, pues así se desprende del Reglamento de Propiedad Horizontal.

AL HECHO TERCERO: No se hace necesario concepto diferente al aducido en este numeral, pues ello no es objeto de ningún debate y tampoco se está cuestionado la titularidad del inmueble.

AL HECHO CUARTO: Es falso de toda falsedad, pues la suma de dinero que certifica el Administrador del Conjunto se adeuda por las casas 27 y 28, es totalmente inexistente y por ende es una obligación que no se existe.

AL HECHO QUINTO: No es cierto que el compromiso que se demanda sea una obligación **CLARA, EXPRESA y EXIGIBLE**, pues se está realizando el cobro de una

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

obligación que a la luz del Reglamento de la Propiedad Horizontal, claramente no se adeuda y lo explicaré en las excepciones que se propondrán a continuación.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Con el respeto acostumbrado hacia el Despacho, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, pues las mismas carecen de fundamentación fáctico y jurídico para su ejecución, dado que el administrador de turno, certifica unos valores que supuestamente se adeudan unos excedente de los años 2018 y 2019, respectivamente, por concepto de administraciones de las casas 27 y 28 del Conjunto Parque Residencial Netania de Armenia- Quindío, desconociendo que se están cobrando unos valores inexistentes y por ende se incurre en el cobro de una obligación inexistente.

III. EXCEPCIONES DE FONDO O MÉRITO.

1. INEXISTENCIA DEL TÍTULO EJECUTIVO.

Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: Formales y Sustanciales.

Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”

Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

El título ejecutivo que se aporta con la demanda, consiste en una **CERTIFICACIÓN** que emana el administrador del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA** de la ciudad de Armenia, Quindío.

A través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias los propietarios cubren las erogaciones necesarias del conjunto o unidad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. El certificado de deuda en propiedad horizontal será el título ejecutivo que nace por ministerio de la ley

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

derivado de la mora en la que se encuentra el propietario de un bien frente al cumplimiento del pago obligatorio de las expensas ordinarias o extraordinarias, intereses o multas de la propiedad horizontal, el cual sirve para iniciar una demanda judicial para su cobro. “El título nace con la certificación que hace el administrador en las condiciones del artículo 48 de la Ley 675 de 2001”.

Ahora bien, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, reza:

En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

De lo anterior, se colige que la **CERTIFICACIÓN** del administrador del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, no sólo no reúne los requisitos establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, sino que tampoco cumple las obligaciones del artículo 422 del Código General del Proceso, que en su tenor dice:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

Debió pues la administración del Conjunto, hacer alusión en la **CERTIFICACIÓN** a los artículos 48 de la Ley 675 de 2001, y el artículo 422 del Código General del Proceso, por lo que claramente no se constituye una obligación **EXPRESA, CLARA y EXIGIBLE** que conste en la **CERTIFICACIÓN** que sirve como base de recaudo.

Pese a la **CERTIFICACIÓN** ser un título complejo tal y como lo ha denominado la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil, el mismo debe contener unos requisitos mínimos para su validez.

Se expide la **CERTIFICACIÓN**, pero por ningún lado se manifiesta que la misma presta mérito ejecutivo al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, requisito indispensable para su validez.

Como el título que se ejecuta no emana del deudor como lo establece la norma, debió la administración citar en la **CERTIFICACIÓN** los artículos 48 de la Ley 675 de

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

2001, y 422 del Código General del Proceso, para que efectivamente prestara mérito ejecutivo, de lo contrario nos encontramos frente a la inexistencia del título ejecutivo.

Así las cosas y sin necesidad de un mayor debate, dejo establecida la excepción de inexistencia del título ejecutivo, para que sea declarada su procedencia.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO.

Este exceptivo tiene su fundamentación real y jurídica, en que la administración del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, está certificando una obligación inexistente con relación al pago de las administraciones de las casas 27 y 28 de la Copropiedad Horizontal.

Desconoce notablemente la administración del Conjunto, lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA** de la ciudad de Armenia.

Véase que en los hechos de la demanda, se cobran unos excedentes de las cuotas de administración del año 2018, por los siguientes valores:

\$465.286.00, \$534.000.00, \$534.000.00 y \$534.000.00.

Igualmente se cobran unos excedentes de las cuotas de administración del año 2019, por las siguientes sumas:

\$534.000.00, \$534.000.00, \$552.000.00, \$36.000.00, \$552.000.00 y \$552.000.00.

Nótese señora Juez, como se cobran excedentes de las cuotas de administración y no las cuotas como tal, pues la señora **ALEXANDRA MARÍA GÓMEZ DUQUE**, siempre ha pagado la cuota de administración de manera puntual, sólo que no se viene dando estricto cumplimiento a lo establecido en los coeficientes de la copropiedad.

Para el año 2018, la cuota de administración de los inmuebles 27 y 28 de propiedad de la señora **ALEXANDRA MARÍA GÓMEZ DUQUE**, estaba en la suma de \$534.000.00, de acuerdo al coeficiente de la propiedad.

Ahora bien, empecemos por cuestionar la **administración del CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, pues en las asambleas generales de los años 2018 y 2019, **SE PRESENTA UN REPORTE DE LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTRAN EN MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN (OTROS PASIVOS)**, estableciendo para el año 2018, una obligación pendiente de las casas 27 y 28, por la suma de **QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MLCTE (\$524.000.00)**, y para el año 2019, se reporta una mora en el pago de las cuotas de administración por la suma de **DOS MILLONES SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MLCTE (\$2.067.286.00)**, lo que no guarda ninguna relación con la **CERTIFICACIÓN** que expide la administración, lo que es contrario a las funciones de la administración cual es la de reportar los valores correctos en que se encuentran en mora los

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

propietarios de los bienes inmuebles del Conjunto, por lo que se cuestiona la certificación que emana la administración.

Se pretende pues, el cobro de la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MLCTE (\$4.827.286.00)**, por excedentes en el pago de la administración y cuotas de los bienes inmuebles 27 y 28 del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**.

Ahora bien, haremos un análisis jurídico de lo pertinente al pago de la cuota de administración en la propiedad horizontal, la cual claramente se regula de acuerdo al **COEFICIENTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL** y no como lo pretende hacer ver la administración del conjunto a su voluntad.

Veamos.

El artículo 3o de la Ley 675 de 2001, prevé:

ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Coeficientes de copropiedad: **Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.**

Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

(....)

El artículo 3o de la Ley 675 de 2001, fue reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009.

Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: **Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.**

Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.

Por su parte, el artículo 25 de la precitada Ley, establece:

ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

3. **El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.**” (Subraya y negrilla fuera del texto original).

Pues bien, mediante la **RESOLUCIÓN No. 7-000137** del 4 de junio de 2009, se establecen las unidades privadas del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA** de Armenia-Quindío, donde se puede establecer la descripción de cada inmueble, su área construida privada y el coeficiente de cada inmueble.

Las unidades privadas del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, están distribuidos de la siguiente manera:

CASAS LOTES, CUARENTA (40) UNIDADES.

APARTAMENTOS, SETENTA Y CINCO (75) UNIDADES.

LOCALES, TRES (3) UNIDADES.

PARQUEADEROS, NOVENTA (90) UNIDADES.

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

PARQUEADEROS M1 AL M6, SEIS (6) UNIDADES.

DEPÓSITOS PARQUE, VEINTITRÉS (23) UNIDADES.

DEPÓSITOS SEMISOS, VEINTITRÉS (23) UNIDADES.

Lo anterior, da un total de un coeficiente del 100.0000% de la Copropiedad Horizontal **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**.

Es obvio, y ello no amerita de un gran análisis, que la cuota de administración no se está cobrando conforme a los lineamientos jurisprudenciales y legales establecidos en la Ley 675 de 2001, concretamente en el artículo 3o en el aparte de Coeficientes de Copropiedad, pues dicha carga sólo está recayendo en las **CUARENTA CASAS-LOTES**, y los demás inmuebles no están contribuyendo con ninguna expensa o cuota de administración, para su sostenimiento.

Incorre la administración del Conjunto, en un cobro de lo no debido, pues a su libre albedrío pretende ejecutar el pago del excedente del valor de las cuotas y cuotas de administración de los años 2018 y 2019, respectivamente, desconociendo que todas las unidades del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, deben efectuar el pago de la administración, no como erradamente lo viene haciendo, pues dicho pago sólo lo están efectuando cuarenta (40) unidades y los demás inmuebles de la Copropiedad Horizontal no asumen ningún pago de acuerdo al coeficiente por la inercia de la administración del Conjunto.

Por último, el coeficiente de copropiedad es el factor para determinar las expensas comunes o cuota de administración de un bien en propiedad horizontal, tal y como lo establece la norma del artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001, y no como equivocadamente se viene haciendo. (Negrilla y subraya nuestra).

Del régimen de propiedad horizontal.

La ley 675 de 2001 prevé un criterio respecto a la determinación de la toma de decisiones, la fijación de expensas comunes y el establecimiento de obligaciones frente a la propiedad común.

Se trata del “coeficiente de copropiedad”, que define el alcance de muchos de los derechos del propietario con respecto a las área comunes y al ejercicio de sus actividades, incluso, en las áreas privadas.

De hecho, el artículo 25 de la ley 675 de 2001, señaló que los coeficientes de copropiedad (porcentajes de propiedad) definen la proporción de los derechos de los titulares de unidades privadas sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en la asamblea para la toma de decisiones económicas y el índice de participación en las expensas comunes, pues a mayor coeficiente, mayor cuota de sostenimiento. (Negrilla y subraya mía).

En el mismo sentido, el artículo 26 de la mencionada ley estableció que tales coeficientes se calculan “con base en el área privada construida de cada bien de

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto”, lo cual significa que dicho coeficiente depende esencialmente del área de cada unidad privada que compone el edificio o el conjunto.

Al respecto la Corte Constitucional recuerda que sobre el tema de los coeficientes de propiedad ya se había pronunciado la Corporación, en la sentencia C-522 de 2002, M.P. Jaime Córdoba Triviño.

Si bien en esa oportunidad las consideraciones sobre el tema no fueron decisivos para la decisión tomada, sin embargo resultan relevantes en la medida en que determinan aspectos del derecho a la propiedad horizontal en la ley 675 de 2001, que vale la pena resaltar. Así, en el fallo mencionado, **la Corte reconoció con respecto al coeficiente de copropiedad, que este era "un elemento esencial del derecho al dominio y de referencia y correlación tanto para determinar las obligaciones pecuniarias a cargo de la unidad privada respectiva en relación con las expensas comunes como su derecho correlativo a contar con una participación porcentual en la Asamblea de copropietarios"**. (Negrilla fuera del texto original).

Coeficiente de propiedad y reparto de las contribuciones a las expensas comunes.

Como bien se dijo anteriormente, se desconoce flagrantemente el coeficiente de la Propiedad Horizontal, por lo que se constituye una violación del derecho a la igualdad de los copropietarios.

Los coeficientes de copropiedad son fundamentales para establecer el monto de las expensas comunes en cada caso concreto, incluyendo indudablemente la administración del edificio o conjunto, y demás gastos.

De otra parte, también consideró el actor que el otro criterio plausible que debió haber adoptado en este caso el legislador, a fin de no atentar contra el principio de igualdad, **era imponer una cuota uniforme a todas las unidades**, de suerte que cada propietario pagara lo mismo por los gastos de las áreas comunes.

La propiedad horizontal es entonces un tipo de dominio que genera derechos sobre unidades inmobiliarias independientes y sobre áreas comunes. Con respecto al régimen que regula este tipo de propiedad, el Legislador tiene amplia libertad para determinar el contenido de ese derecho, de manera tal que su competencia se circunscribe a asegurar que el ejercicio del mismo resulte pleno y viable en el contexto histórico determinado y a que la normatividad impuesta sea razonable y constitucionalmente legítima (vgr. respeto por los derechos adquiridos, no vulneración de derechos, fundamentales, etc).

Principio de igualdad, respeto a la propiedad privada y coeficiente de propiedad.

Tal y como lo ha señalado esta Corporación en otras oportunidades, la protección ofrecida por el artículo 13 de la Carta con respecto derecho a la igualdad, no pretende asegurar a todas las personas un trato exacto e idéntico, dentro de una concepción matemática, sino un reconocimiento de las diferencias que subsisten entre los asociados, al punto de garantizar un trato igual para ellas cuando se

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

encuentren en condiciones relevantemente iguales y una regulación distinta frente a situaciones divergentes. En ese orden de ideas, una regulación en materia de propiedad horizontal parte del supuesto de que quienes están cobijados por esa legislación son propietarios de inmuebles privados, pero que tienen igualmente la obligación de cumplir con las expensas comunes en lo referente a la propiedad compartida. La pregunta que surge a este respecto es si es posible para el Legislador, sin desvirtuar el principio de igualdad, establecer una diferenciación interna entre propietarios fundada en los diferentes coeficientes de propiedad, y a esa diferenciación darle una atribución específica en materia de responsabilidades en las expensas comunes.

Para la Corte es claro que es plenamente posible para el legislador hacer esa diferenciación entre propietarios conforme a los coeficientes de copropiedad precisamente porque dicha diferenciación está fundada en la existencia de situaciones fácticas diversas, desde un punto claramente relevante, en la medida en que no todos los miembros de una propiedad en régimen horizontal tienen inmuebles que ocupen exactamente la misma área.

Es claro entonces, que no le asiste ninguna razón al **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, para ejecutar unas obligaciones que obviamente no existen, y no viven precisamente porque se están cobrando de manera irregular, y sumado a ello nunca han sido reportadas en las asambleas generales de copropietarios como deudas a cargo de los bienes inmuebles identificados con las casas 27 y 28 de la Copropiedad, lo que deje entrever un cobro irregular.

De otro lado, la administración no puede desconocer en ningún momento que la cuota de administración se cobra de acuerdo al COEFICIENTE DE LA COPROPIEDAD y no como arbitrariamente lo viene haciendo la administración.

En los anteriores términos, dejo plasmada la excepción de cobro de lo no debido, a efectos de que sea declarada su procedencia.

3. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

La obligación que se ejecuta, nace presuntamente del no pago del excedente de las cuotas de administración de los años 2018 y 2019, respectivamente.

Con relación a este exceptivo, es preciso manifestar al Despacho, que los pagos del valor de la cuota de administración se han realizado de manera puntual de acuerdo con el coeficiente de la copropiedad, no de manera abusiva como lo pretende la administración.

Pues desconoce flagrantemente el Reglamento de la Propiedad Horizontal, y sólo se limita a efectuar el cobro a las cuarenta lotes-casas, desconociendo que la propiedad cuenta con otros bienes inmuebles a los cuales no se les realiza ningún cobro, lo que hace que sólo unos copropietarios asuman todas las expensas de la unidad.

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

No se discute que la Asamblea General, pueda modificar los coeficientes de la copropiedad, pero lo debe hacer con una modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, por medio de Escritura Pública.

La inexistencia de la obligación, es primero porque nunca se ha reportado a la asamblea general la mora de los inmuebles, cuya omisión es garrafal para el tema de la contabilidad del Conjunto, y segundo pues se desconoce el tema del coeficiente para el cobro de la cuota de la administración y por ende quieren descargarle a los pocos propietarios de las cuarenta casas el costo de la administración de los demás inmuebles lo que contraría las normas jurisprudenciales y legales que rigen la materia.

La obligación que se ejecuta, claramente no existe porque se está cobrando un valor que desfasa la realidad, pues el valor que se debe pagar como cuota de administración por los dos inmuebles de acuerdo al coeficiente de la copropiedad debe ser la suma de \$277.530.52, y como erradamente se ha venido haciendo pues se recargan los valores de los demás inmuebles sólo a cuarenta unidades privadas.

Existe una diferencia en el valor de la cuota de administración de los dos inmuebles 27 y 28, por la suma de \$246.469.48, que es valor real a pagar de acuerdo al coeficiente de la propiedad horizontal.

Desde la adquisición de los bienes inmuebles 27 y 28, es decir, por los años 2017 y 2018, existe un pago en exceso que supera los \$4.436.450.64, que han sido pagados demás y sin tener ninguna respuesta de parte de la administración.

Se ignora por parte de la administración el coeficiente de la propiedad horizontal, para establecer el cobro de la cuota de administración de todos los inmuebles que conforman la copropiedad, teniendo en cuenta que existe primera y segunda etapa del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**.

El artículo 25 de la Ley 675 de 2001, en su artículo 3, establece el coeficiente de la copropiedad y la forma como cada uno de los propietarios debe cancelar las expensas del Conjunto.

No está pues en libertad la administración para que disponga el cobro de las mismas a su conveniencia, pues como se dijo anteladamente es la jurisprudencia y la Ley 675 de 2001, las que regularon el tema del coeficiente para el pago de las cuotas de administración.

Los coeficientes de copropiedad son el porcentaje de participación que cada propietario de bienes privados tiene respecto a los bienes comunes del edificio o conjunto. Dichos coeficientes determinan la participación de los propietarios en la Asamblea General y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, “todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integren el conjunto o edificio.”

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

Cálculo del coeficiente de copropiedad.

El artículo 26 de la citada ley indica la manera en la que se deben calcular los coeficientes de copropiedad. Allí se señala lo siguiente:

En los edificios o conjuntos residenciales, los coeficientes de copropiedad se calculan teniendo en cuenta la participación del área privada construida de cada bien de dominio particular, en el área total de todo el edificio o conjunto.

En los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.

En los parqueaderos y depósitos, para el cálculo de los coeficientes de copropiedad se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

El área privada libre del edificio o conjunto, se determinará en proporción al área privada construida; no obstante, se deberán indicar los factores de ponderación utilizados en el reglamento de propiedad horizontal.

Es claro entonces que no existe la obligación demandada, dado que la administración está efectuando un cobro de un excedente de unas cuotas de administración por los años 2018 y 2019, que no se adeudan, pues se pretende un cobro totalmente irregular de parte del demandante teniendo en cuenta que desconoce íntegramente el coeficiente de la copropiedad para realizar el cobro de la cuota de administración tal y como lo prevé no solo la Jurisprudencia sino también la Ley 675 de 2001, en su artículo 25 numeral 3.

En los anteriores términos, se crea esta excepción para que sea la señora Juez de conocimiento, quien determine la procedencia de la misma.

IV. MALA FE DEL DEMANDANTE.

La mala fe del demandante, radica precisamente señora Juez, en que el señor **RAMIRO DE JESÚS GÓMEZ GIRALDO**, quien actúa con poder general de la señora **ALEXANDRA MARÍA GÓMEZ DUQUE**, convocó a diligencia de conciliación al señor **CARLOS ALBERTO TELLEZ CABALLERO**, en su calidad de Administrador del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, con el fin de que se estableciera por parte del Representante Legal, el coeficiente de la propiedad de la señora **ALEXANDRA MARÍA GÓMEZ DUQUE**, correspondiente a los inmuebles 27 y 28 e identificados con una sola matrícula inmobiliaria la 280-178528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío.

El efecto de dicha conciliación, no era otro que se realizara el cobro de la administración por el valor real y de acuerdo al **COEFICIENTE** de la Propiedad Horizontal, debiendo tener en cuenta todos los bienes inmuebles que la conforman como son las lotes-casas, apartamentos, locales, parqueaderos, depósitos parque, depósitos semiso y depósito sótano.

Carrera 18 No. 22 – 12, Mezzanine 103

Teléfono 315 4124279 – E-Mail ivantrujilloarbelaez@yahoo.com.co.

Armenia, Quindío

IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ

Abogado

En esta diligencia no fue posible llevar a ningún acuerdo con la administración, dado que el desconocimiento de la administración frente al tema del coeficiente de la copropiedad, no le permite entender que el cobro de la cuota de administración se debe realizar conforme al factor numérico y no como erradamente se viene haciendo.

Así las cosas, es claro que la administración del conjunto, incurre en un gravísimo error al no reconocer que se está cobrando la cuota de administración de los inmuebles 27 y 28, de manera errada y desconociendo las normas legales que regulan la materia.

Es allí, donde radica la mala fe del demandante, pues no ha querido entender ninguna razón pese habersele manifestado el yerro en que se encuentra y que como representante jurídico del conjunto, debe responder solidariamente por los actos que derivan de su administración.

Para concluir, la administración desconoce que todas las unidades privadas del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, tienen un coeficiente y el mismo se debe tener en cuenta para el cobro de la cuota de participación y administración.

Se deja pues, el anterior exceptivo al estudio de la señora Juez, para que resuelva lo concerniente a su procedencia.

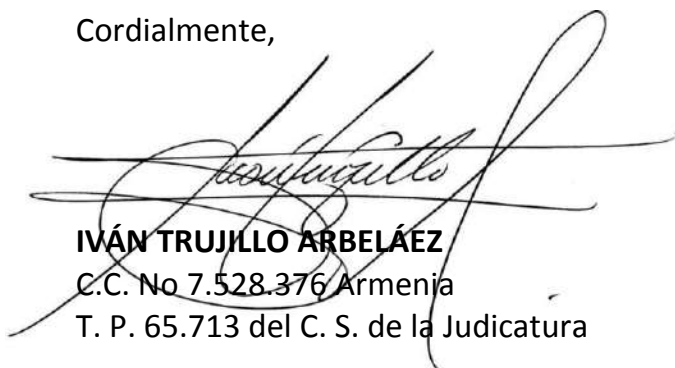
PRUEBAS.

Téngase como pruebas documentales las siguientes:

- Copia de la Resolución 7-000137 del 4 de junio de 2009, emanada de la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, Quindío.
- Copia de las hojas notariales AA 37732361, AA 37732363, AA 37732364, AA 39505121 y 37732372 del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Copia de las convocatorias a las Asambleas Generales de los años 2018 y 2019, respectivamente.

En los anteriores términos y sin necesidad de más consideraciones, dejo plasmadas las excepciones de fondo o mérito para que sean resueltas y declarada su procedencia por parte del Despacho.

Cordialmente,



IVÁN TRUJILLO ARBELÁEZ
C.C. No 7.528.376 Armenia
T. P. 65.713 del C. S. de la Judicatura



CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.

Ing. Jorge Iván Salazar Palacio

Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela

tel. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com

www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

APROBACIÓN PARA MODIFICACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO N° 2 DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, de conformidad con las facultades otorgadas por la ley y en especial las contenidas en la ley 388 de 1997 y el Decreto 564 de 2006 y

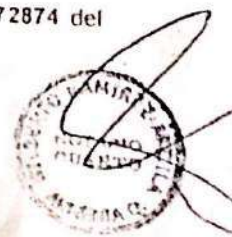
CONSIDERANDO

1. Que la sociedad CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA, identificada con NIT N° 900.127.761-8, y representado legalmente por el Señor SAUL DAVID MOWERMAN Z., identificado con cédula de ciudadanía No. 7.529.807, solicitó ante este despacho Modificación de Planos para Propiedad Horizontal, del Conjunto Parque Residencial Netania Etapas 1 y 2, ubicado en la Calle 19 Norte Nro. 11-20, Carrera 11 entre calles 19 Norte y 20 Norte, con matrículas Inmobiliarias # 280-178527 y 280-178524, mediante radicación 4623 de mayo 6 de 2009.
2. Que el solicitante cumplió los requisitos señalados en la Ley 675 del año 2001.
3. Que mediante acta No. 002 de diciembre 2 de 2008, el 100% de los copropietarios del Conjunto Parque Residencial Netania, aprobaron las modificaciones objeto de esta solicitud.
4. Que el inmueble obtuvo Licencia de Urbanismo y Construcción No. 1-000860 y 2-000056 de noviembre 8 de 2007, modificación de licencia de urbanismo y construcción No. 22-000041 y 21-000185 de septiembre 25 de 2008; modificación de licencia de urbanismo y construcción No. 22-000043 y 21-000195 de diciembre 18 de 2008 y licencia de modificación de licencia de urbanismo No. 22-000045 de marzo 5 de 2009 expedidas por la Curaduría No 2 de Armenia.
5. Que la Segunda Etapa del Conjunto Parque Residencial Netania, obtuvo Licencia de Construcción # 1-00001131 de junio 4 de 2009, expedida por la Curaduría Urbana # 2 de Armenia.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Otorgar modificación a los planos para Reglamento de Propiedad Horizontal al CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA. Hacen parte de esta Resolución 10 planos de propiedad horizontal.

ARTICULO SEGUNDO: Los planos fueron elaborados por el profesional: ERNESTO MARIO RUBIO HIDALGO de profesión Arquitecto con Tarjeta Profesional No A63682008-9772874 del Consejo profesional del Quindío.





RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

ARTÍCULO TERÇERO: Las unidades privadas del "CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA" quedaran así:

DESCRIPCION	AREA CONST PRIVADA M2	COEFICIENTE
CASA LOTE 1	176,67	1,3086%
CASA LOTE 2	156,50	1,1592%
CASA LOTE 3	156,50	1,1592%
CASA LOTE 4	156,50	1,1592%
CASA LOTE 5	156,50	1,1592%
CASA LOTE 6	301,86	2,2359%
CASA LOTE 7	156,50	1,1592%
CASA LOTE 8	156,50	1,1592%
CASA LOTE 9	156,50	1,1592%
CASA LOTE 10	255,97	1,8960%
CASA LOTE 11	173,51	1,2853%
CASA LOTE 12	165,60	1,2263%
CASA LOTE 13	165,60	1,2266%
CASA LOTE 14	165,60	1,2266%
CASA LOTE 15	165,60	1,2266%
CASA LOTE 16	178,62	1,3231%
CASA LOTE 17	173,51	1,2853%
CASA LOTE 18	165,60	1,2266%
CASA LOTE 19	165,60	1,2266%
CASA LOTE 20	165,60	1,2266%
CASA LOTE 21	165,60	1,2266%
CASA LOTE 22	335,25	2,4832%
CASA LOTE 23	156,50	1,1592%
CASA LOTE 24	156,50	1,1592%
CASA LOTE 25	165,71	1,2275%
CASA LOTE 26	173,51	1,2853%
CASA LOTE 27-28	331,20	2,4532%
CASA LOTE 29	165,60	1,2266%
CASA LOTE 30	165,60	1,2266%
CASA LOTE 31	172,10	1,2748%
CASA LOTE 32	172,10	1,2748%
CASA LOTE 33	172,10	1,2748%
CASA LOTE 34	172,10	1,2748%
CASA LOTE 35	172,10	1,2748%
CASA LOTE 36	172,10	1,2748%
CASA LOTE 37	20,27	1,4908%
CASA LOTE 38	165,71	1,2275%
CASA LOTE 39	202,76	1,7316%
CASA LOTE 40	191,75	1,4204%
APARTAMENTO 101	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 102	68,39	0,5088%
APARTAMENTO 103	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 104	83,58	0,6413%
APARTAMENTO 105	63,38	0,4695%
APARTAMENTO 106	62,91	0,4660%
APARTAMENTO 107	51,71	0,4571%



CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.
 Ing. Jorge Iván Salazar Palacio
 Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela
 el. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com
www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

APARTAMENTO 108	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 201	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 202	69,90	0,5104%
APARTAMENTO 203	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 204	86,78	0,6428%
APARTAMENTO 205	63,58	0,4710%
APARTAMENTO 206	62,91	0,4660%
APARTAMENTO 207	61,91	0,4586%
APARTAMENTO 208	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 301	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 302	69,20	0,5126%
APARTAMENTO 303	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 304	86,88	0,6436%
APARTAMENTO 305	63,68	0,4717%
APARTAMENTO 306	62,91	0,4660%
APARTAMENTO 307	62,01	0,4593%
APARTAMENTO 308	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 401	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 402	69,40	0,5141%
APARTAMENTO 403	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 404	87,08	0,6450%
APARTAMENTO 405	63,88	0,4732%
APARTAMENTO 406	62,91	0,4660%
APARTAMENTO 407	62,21	0,4608%
APARTAMENTO 408	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 501	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 502	69,60	0,5156%
APARTAMENTO 503	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 504	87,28	0,6465%
APARTAMENTO 505	64,08	0,4747%
APARTAMENTO 506	63,11	0,4675%
APARTAMENTO 507	62,41	0,4623%
APARTAMENTO 508	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 601	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 602	69,70	0,5163%
APARTAMENTO 603	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 604	87,38	0,6473%
APARTAMENTO 605	64,18	0,4754%
APARTAMENTO 606	63,11	0,4675%
APARTAMENTO 607	62,51	0,4630%
APARTAMENTO 608	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 701	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 702	69,80	0,5170%
APARTAMENTO 703	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 704	87,58	0,6487%
APARTAMENTO 705	64,38	0,4769%
APARTAMENTO 706	63,11	0,4675%
APARTAMENTO 707	62,71	0,4645%
APARTAMENTO 708	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 801	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 802	70,18	0,5193%

NOTARIA CUARTA
 ARMENIA - Q. C.

Joaquín Alzate Barrantes
 Notario Encargado





CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.

Ing. Jorge Iván Salazar Palacio

Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela

tel. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com

www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

APARTAMENTO 803	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 804	87,78	0,6502%
APARTAMENTO 805	64,58	0,4784%
APARTAMENTO 806	63,11	0,4675%
APARTAMENTO 807	62,91	0,4660%
APARTAMENTO 808	40,07	0,2968%
APARTAMENTO 901	39,74	0,2944%
APARTAMENTO 902	70,20	0,5200%
APARTAMENTO 903	73,32	0,5431%
APARTAMENTO 904	87,88	0,6510%
APARTAMENTO 905	64,68	0,4791%
APARTAMENTO 906	63,11	0,4675%
APARTAMENTO 907	63,01	0,4667%
APARTAMENTO 908	40,07	0,2968%
APTO DUPLEX 1001	331,13	2,4527%
APTO DUPLEX 1002	307,48	2,2775%
APTO DUPLEX 1003	275,27	2,0389%
LOCAL 1	26,10	0,1933%
LOCAL 2	32,10	0,2378%
LOCAL 3	45,71	0,3386%
PARQUEADERO 1	10,75	0,0531%
PARQUEADERO 2	10,75	0,0531%
PARQUEADERO 3	10,75	0,0531%
PARQUEADERO 4	12,00	0,0593%
PARQUEADERO 5	12,00	0,0593%
PARQUEADERO 6	11,33	0,0560%
PARQUEADERO 7	11,33	0,0560%
PARQUEADERO 8	11,07	0,0547%
PARQUEADERO 9	11,07	0,0547%
PARQUEADERO 10	11,07	0,0547%
PARQUEADERO 11	11,68	0,0577%
PARQUEADERO 12	11,68	0,0577%
PARQUEADERO 13	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 14	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 15	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 16	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 17	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 18	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 19	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 20	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 21	10,66	0,0526%
PARQUEADERO 22	21,32	0,1053%
PARQUEADERO 23	21,32	0,1053%
PARQUEADERO 24	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 25	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 26	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 27	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 28	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 29	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 30	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 31	11,25	0,0556%



CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.
 Ing. Jorge Iván Salazar Palacio
 Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela
 Tel. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com
www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

PARQUEADERO 32	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 33	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 34	10,66	0,0526%
PARQUEADERO 35	10,75	0,0531%
PARQUEADERO 36	10,75	0,0531%
PARQUEADERO 37	10,75	0,0531%
PARQUEADERO 38	12,00	0,0593%
PARQUEADERO 39	12,00	0,0593%
PARQUEADERO 40	11,33	0,0560%
PARQUEADERO 41	11,33	0,0560%
PARQUEADERO 42	11,07	0,0547%
PARQUEADERO 43	11,07	0,0547%
PARQUEADERO 44	11,07	0,0547%
PARQUEADERO 45	11,68	0,0577%
PARQUEADERO 46	11,68	0,0577%
PARQUEADERO 47	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 48	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 49	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 50	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 51	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 52	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 53	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 54	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 55	10,66	0,0526%
PARQUEADERO 56	21,32	0,1053%
PARQUEADERO 57	21,32	0,1053%
PARQUEADERO 58	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 59	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 60	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 61	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 62	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 63	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 64	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 65	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 66	10,68	0,0527%
PARQUEADERO 67	10,68	0,0527%
PARQUEADERO 68	10,68	0,0527%
PARQUEADERO 69	10,68	0,0527%
PARQUEADERO 70	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 71	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 72	10,08	0,0498%
PARQUEADERO 73	12,51	0,0618%
PARQUEADERO 74	12,51	0,0618%
PARQUEADERO 75	10,62	0,0524%
PARQUEADERO 76	10,62	0,0524%
PARQUEADERO 77	10,62	0,0524%
PARQUEADERO 78	10,62	0,0524%
PARQUEADERO 79	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 80	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 81	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 82	11,25	0,0556%

NOTARIA CUARTA

Armenia, Quindío

Jacqueline Alzate Becerra

Notaria Cuarta





CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.

Ing. Jorge Iván Salazar Palacio

Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela

tel. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.comwww.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

PARQUEADERO 83	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 84	12,22	0,0603%
PARQUEADERO 85	12,22	0,0603%
PARQUEADERO 86	10,67	0,0527%
PARQUEADERO 87	10,67	0,0527%
PARQUEADERO 88	10,67	0,0527%
PARQUEADERO 89	11,25	0,0556%
PARQUEADERO 90	11,25	0,0556%
PARQUEADERO M 1	2,24	0,0111%
PARQUEADERO M 2	2,24	0,0111%
PARQUEADERO M 3	2,24	0,0111%
PARQUEADERO M 4	2,24	0,0111%
PARQUEADERO M 5	2,24	0,0111%
PARQUEADERO M 6	2,24	0,0111%
DEPOSITO PARQUE 1	5,28	0,0261%
DEPOSITO PARQUE 2	5,08	0,0251%
DEPOSITO PARQUE 3	5,28	0,0261%
DEPOSITO PARQUE 4	4,29	0,0212%
DEPOSITO PARQUE 5	4,29	0,0212%
DEPOSITO PARQUE 6	5,93	0,0293%
DEPOSITO PARQUE 7	3,44	0,0170%
DEPOSITO PARQUE 8	3,93	0,0194%
DEPOSITO PARQUE 9	2,56	0,0126%
DEPOSITO PARQUE 10	2,56	0,0126%
DEPOSITO PARQUE 11	2,64	0,0130%
DEPOSITO PARQUE 12	1,81	0,0089%
DEPOSITO PARQUE 13	3,28	0,0162%
DEPOSITO PARQUE 14	3,14	0,0155%
DEPOSITO PARQUE 15	3,14	0,0155%
DEPOSITO PARQUE 16	3,19	0,0158%
DEPOSITO PARQUE 17	3,32	0,0164%
DEPOSITO PARQUE 18	4,82	0,0238%
DEPOSITO PARQUE 19	4,82	0,0238%
DEPOSITO PARQUE 20	4,82	0,0238%
DEPOSITO PARQUE 21	4,32	0,0238%
DEPOSITO PARQUE 22	4,32	0,0238%
DEPOSITO PARQUE 23	4,82	0,0238%
DEPOSITO SEMISO 1	8,27	0,0408%
DEPOSITO SEMISO 2	2,46	0,0121%
DEPOSITO SEMISO 3	3,26	0,0161%
DEPOSITO SEMISO 4	2,14	0,0106%
DEPOSITO SEMISO 5	2,02	0,0100%
DEPOSITO SEMISO 6	2,02	0,0100%
DEPOSITO SEMISO 7	2,02	0,0100%
DEPOSITO SEMISO 8	2,02	0,0100%
DEPOSITO SEMISO 10	2,14	0,0106%
DEPOSITO SEMISO 11	3,88	0,0192%
DEPOSITO SEMISO 12	2,72	0,0134%
DEPOSITO SEMISO 13	2,56	0,0126%
DEPOSITO SEMISO 14	2,72	0,0134%
DEPOSITO SEMISO 15	4,32	0,0213%



CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.
 Ing. Jorge Iván Salazar Palacio
 Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela
 el. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com
www.curaduria2armenia.com

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

DEPOSITO SEMISO 16	1,91	0,0094%
DEPOSITO SEMISO 17	1,63	0,0080%
DEPOSITO SEMISO 18	1,53	0,0076%
DEPOSITO SEMISO 19	1,63	0,0080%
DEPOSITO SEMISO 20	2,59	0,0128%
DEPOSITO SEMISO 21	1,11	0,0055%
DEPOSITO SEMISO 22	1,11	0,0055%
DEPOSITO SEMISO 23	1,63	0,0080%
DEPOSITO SOTANO 1	8,27	0,0408%
DEPOSITO SOTANO 2	2,46	0,0121%
DEPOSITO SOTANO 3	3,26	0,0161%
DEPOSITO SOTANO 4	2,14	0,0106%
DEPOSITO SOTANO 5	2,02	0,0100%
DEPOSITO SOTANO 6	2,02	0,0100%
DEPOSITO SOTANO 7	2,02	0,0100%
DEPOSITO SOTANO 8	2,02	0,0100%
DEPOSITO SOTANO 10	2,14	0,0106%
DEPOSITO SOTANO 11	3,88	0,0192%
DEPOSITO SOTANO 12	2,72	0,0134%
DEPOSITO SOTANO 13	2,56	0,0126%
DEPOSITO SOTANO 14	2,72	0,0134%
DEPOSITO SOTANO 15	4,32	0,0213%
DEPOSITO SOTANO 16	1,91	0,0094%
DEPOSITO SOTANO 17	1,63	0,0080%
DEPOSITO SOTANO 18	1,53	0,0076%
DEPOSITO SOTANO 19	1,63	0,0080%
DEPOSITO SOTANO 20	2,59	0,0128%
DEPOSITO SOTANO 21	1,11	0,0055%
DEPOSITO SOTANO 22	1,11	0,0055%
DEPOSITO SOTANO 23	1,63	0,0080%
TOTALES	13916,41	100,0000%

NOTARIA CURADURÍA
 Jaqueleine Alzate Becerra

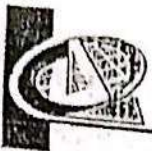
ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el solicitante y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble será exclusiva responsabilidad del solicitante.

ARTÍCULO QUINTO: Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos en la Vía Gubernativa, según el Artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006. El de Reposición ante el suscrito Curador Urbano Nro. 2 de Armenia y el de Apelación ante el Alcalde Municipal, los cuales deberán ser interpuestos dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE

Dado en Armenia, Quindío a los cuatro (4) días del mes de junio de dos mil nueve (2009).
 Firma acto administrativo _____

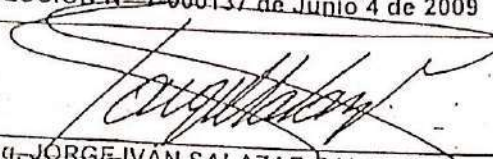




CURADURÍA URBANA No. 2 de Armenia, Q.
Ing. Jorge Iván Salazar Palacio
Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuela
el. 7 44 76 13 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com
www.curaduria2armenia.com

20

RESOLUCIÓN N° 7-000137 de Junio 4 de 2009

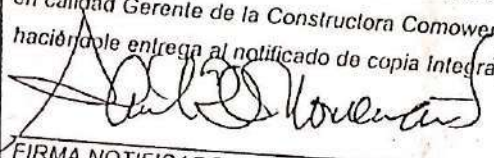

Ing. JORGE IVÁN SALAZAR PALACIO
Curador Urbano N° 2 Armenia

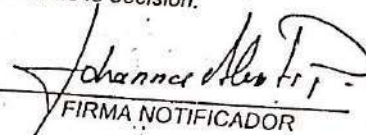
Proyectó y Elaboró: Luz A. Velasco O
Revisó: MMSP.

NOTIFICACIÓN PERSONAL

0 5 JUN. 2009

Armenia, _____ se notificó personalmente al señor SAUL DAVID MOWERMAN Z.,
identificado con cédula de ciudadanía No. 7.529.807, expedida en la Ciudad de Armenia Quindío,
en calidad Gerente de la Constructora Comowerman S.A., del contenido de la presente Resolución,
haciéndole entrega al notificado de copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.


FIRMA NOTIFICADO


FIRMA NOTIFICADOR



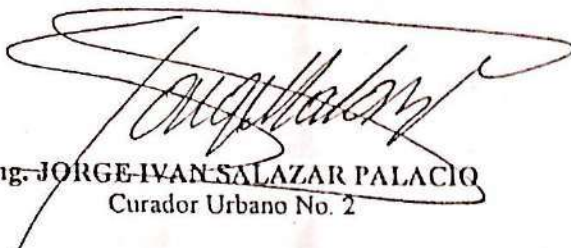
CURADURIA URBANA No. 2 de Armenia, Q.
Ing. Jorge Iván Salazar Palacio
Carrera 13 No. 19-37 Edificio La Plazuola
Tel. 7447613 Correo electrónico curador2@curaduria2armenia.com

EL SUSCRITO CURADOR URBANO N° 2 DE ARMENIA

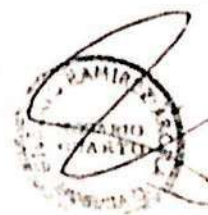
CERTIFICA:

Que la Licencia de Vo. Bo. Propiedad Horizontal No. 7-000137, expedida el 04 de junio de 2009, tiene fecha de ejecutoria del 04 de junio de 2009, a nombre de CONSTRUCTORA COMOWERMAN LTDA.

Para constancia se firma a los cinco (05) días del mes de junio de dos mil nueve (2009).


Ing. JORGE IVAN SALAZAR PALACIO
Curador Urbano No. 2

Revisó: M.M. 
Elaboró: Isabel P.



10

AA 37732361



residencial Netania y el edificio Campo Real. Del punto numero 3 en una distancia de 3.12 metros aproximadamente sobre la línea lindero con edificio Campo Real hasta encontrar el punto numero 4 ubicado en el lindero entre lote del conjunto parque residencial Netania, edificio Campo Real y Urbanización Coinca.

Del punto numero 4 en una distancia de 129.89 metros aproximadamente sobre la línea lindero con la urbanización Coinca, hasta encontrar el punto numero 5, ubicado en el borde de la quebrada La Florida margen izquierda aguas abajo. Del punto numero 5 en una distancia de 73.21 metros aproximadamente sobre la quebrada La Florida aguas abajo hasta encontrar el punto numero 6 ubicado en el borde de la quebrada La Florida margen izquierda aguas abajo y línea de proyección de paramento de andén y antejardín de la calle 19 norte. Del punto numero 6 en una distancia de 169.97 metros aproximadamente sobre la línea de proyección de paramento de andén y antejardín de la calle 19 norte, lindando con el lote área sección calle 19 norte, hasta encontrar el punto numero 7, punto de inicio y terminación de este alindramiento. ##### Quedando con TREINTA Y NUEVE (39) lotes-casas, viviendas unifamiliares de dos (2) pisos y un edificio que consta de 75 apartamentos, 3 locales comerciales, 90 parqueaderos de carro, 6 parqueaderos de moto y 67 depósitos, zonas comunes para todo el conjunto, zonas verdes, vía interna vehicular y peatonal. Para su construcción la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia mediante licencia de construcción obra nueva resolución número 1-001131 del 04 DE JUNIO DE 2009 de la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, la licencia de construcción y de Construcción modalidad obra nueva, para el desarrollo del SEGUNDA (II) Etapa del Conjunto, otorgada mediante Resolución No. 7- 000137 de JUNIO de 2.009 de la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, para el desarrollo de la SEGUNDA (II) Etapa del Conjunto compuesta por un edificio que consta de 75 apartamentos, 3 locales comerciales, 90 parqueaderos de carro, 6 parqueaderos de moto y 67 depósitos. Quedando con TREINTA Y NUEVE (39) lotes-casas, viviendas unifamiliares de dos (2) pisos y por un edificio que consta de 75 apartamentos, 3 locales comerciales, 90 parqueaderos de carro, 6 parqueaderos de moto y 67 depósitos. Este lote se identifica con el Folio

~~de Matrícula Inmobiliaria No 280-178524 de la Oficina de Registro de~~
Instrumentos Públicos y Privados de Armenia. La sociedad constructora como actual y única propietaria de la zona que se identifica anteriormente, se reserva todos los derechos inherentes a esta calidad y por lo tanto continúan vigentes las disposiciones contenidas en el reglamento inicial del conjunto las cuales son: CLAUSULAS TRANSITORIAS SOBRE DERECHOS DE LA CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA. 1º. La CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA. Está autorizada para utilizar las zonas comunes del conjunto que se vaya construyendo, a fin de acceder a la etapa que falte, para efectos de su construcción y venta sin necesidad de autorización de la asamblea de copropietarios ni de ningún propietario. 2º. Hasta la venta y entrega de todas las unidades que conforman el Conjunto Residencial, la CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA se reserva el derecho sobre todas las áreas y bienes comunes que corresponden y de los bienes comunes en general que serán para el servicio de todo el conjunto. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO: Son las que están contenidas en el reglamento inicial objeto de esta adición, las cuales no cambian. PARÁGRAFO TERCERO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. Son las mismas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal objeto de esta adición contenido en la escritura pública No. 2985 del 26-09-2008 de la Notaría 4a de Armenia y aclarada y reformada por medio de las escrituras 3908 del 19-12-2008 y 697 del 09-03-2009 de la Notaría 4a de Armenia y no se modifican en forma alguna. ARTICULO 6. DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO: Sobre el lote descrito en la cláusula anterior, se construyó el CONJUNTO "PARQUE RESIDENCIAL NETANIA - PROPIEDAD HORIZONTAL-", conformado por 39 lotes-casas unifamiliares, y por un edificio que consta de 75 apartamentos, 3 locales comerciales, 90 parqueaderos de carro, 6 parqueaderos de moto y 67 depósitos y por los bienes comunes que integran este conjunto. ARTICULO 8. DESCRIPCIÓN GENERAL: EL CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA - PROPIEDAD HORIZONTAL-, consta de TREINTA Y NUEVE (39) lotes, con un área construida privada, distribuídos así: lote-casa 1 con un área de 176.67 metros cuadrados, lotes casas 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 9 con un área de 156.50 metros cuadrados, lote casa 6 con un área de 301.86 metros cuadrados, lote casa 10 con un área de 255.97 metros cuadrados, lote casa

11

AA 37732363



22 con un área de 335.25 metros cuadrados, lote casa 31, 32, 33, 34, 35 y 36 con un área de 172.10 metros cuadrados, lote casa 37 un área de 201.27 metros cuadrados, lote casa 39 con un área de 233.76 metros cuadrados, lote casa 40 con un área de 191.75 metros cuadrados, lote casa 11, 17 y 26 con un área de 173.51

metros cuadrados, lote casa 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 29 y 30 con un área de 165.60 metros cuadrados, lote casa 16 con un área de 178.62 metros cuadrados, lotes 23 y 24 con un área de 156.50 metros cuadrados, lote casa 25 y 38 con un área de 165.71 metros cuadrados, lote casa 27-28 con un área de 331.20 metros cuadrados, de SETENTA Y CINCO (75) APARTAMENTOS con un área construida privada, distribuidos así: Apartamentos 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801 y 901 con un área de 39.74 metros cuadrados, apartamentos 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803 y 903 con un área de 73.32 metros cuadrados, apartamentos 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706, 806 y 906 con un área de 62.91 metros cuadrados, apartamentos 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808 y 908 con un área de 40.07 metros cuadrados, apartamento 102 con un área de 68.69 metros cuadrados, apartamento 202 con un área de 68.90 metros cuadrados, apartamento 302 con un área de 69.20 metros cuadrados, apartamento 402 con un área de 69.40 metros cuadrados, apartamento 502 con un área de 69.60 metros cuadrados, apartamento 602 con un área de 69.70 metros cuadrados, apartamento 702 con un área de 69.80 metros cuadrados, apartamento 802 con un área de 70.10 metros cuadrados, apartamento 902 con un área de 70.20 metros cuadrados, apartamento 104 con un área de 86.58 metros cuadrados, apartamento 204 con un área de 86.78 metros cuadrados, apartamento 304 con un área de 86.88 metros cuadrados, apartamento 404 con un área de 87.08 metros cuadrados, apartamento 504 con un área de 87.28 metros cuadrados, apartamento 604 con un área de 87.38 metros cuadrados, apartamento 704 con un área de 87.58 metros cuadrados, apartamento 804 con un área de 87.78 metros cuadrados, apartamento 904 con un área de 87.88 metros cuadrados, apartamento 105 con un área de 63.38 metros cuadrados, apartamento 205 con un área de 63.58 metros cuadrados, apartamento 305 con un área de 63.68 metros cuadrados, apartamento 405 con un área de 63.88 metros cuadrados,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

~~apartamento 505 con un área de 64.08 metros cuadrados, apartamento 605~~
 con un área de 64.18 metros cuadrados, apartamento 705 con un área de
 64.38 metros cuadrados, apartamento 805 con un área de 64.58 metros
 cuadrados, apartamento 905 con un área de 64.68 metros cuadrados,
 apartamento 107 con un área de 61.71 metros cuadrados, apartamento 207
 con un área de 61.91 metros cuadrados, apartamento 307 con un área de
 62.01 metros cuadrados, apartamento 407 con un área de 62.21 metros
 cuadrados, apartamento 507 con un área de 62.41 metros cuadrados,
 apartamento 607 con un área de 62.51 metros cuadrados, apartamento 707
 con un área de 62.71 metros cuadrados, apartamento 807 con un área de
 62.91 metros cuadrados, apartamento 907 con un área de 63.01 metros
 cuadrados, LOCAL 1 con un área de 26.10 m², LOCAL 2 con un área de
 32.10 m², LOCAL 3 con un área de 45.71 m², PARQUEADERO 1 con un
 área de 10.75 m², PARQUEADERO 2 con un área de 10.75 m²,
 PARQUEADERO 3 con un área de 10.75 m², PARQUEADERO 4 con un
 área de 12.00 m², PARQUEADERO 5 con un área de 12.00 m²,
 PARQUEADERO 6 con un área de 11.33 m², PARQUEADERO 7 con un
 área de 11.33 m², PARQUEADERO 8 con un área de 11.07 m²,
 PARQUEADERO 9 con un área de 11.07 m², PARQUEADERO 10 con un
 área de 11.07 m², PARQUEADERO 11 con un área de 11.68 m²,
 PARQUEADERO 12 con un área de 11.68 m², PARQUEADERO 13 con un
 área de 10.08 m², PARQUEADERO 14 con un área de 10.08 m²,
 PARQUEADERO 15 con un área de 10.08 m², PARQUEADERO 16 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 17 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 18 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 19 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 20 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 21 con un área de 10.66 m², PARQUEADERO 22 con un
 área de 21.32 m², PARQUEADERO 23 con un área de 21.32 m²,
 PARQUEADERO 24 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 25 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 26 con un área de 10.08 m²,
 PARQUEADERO 27 con un área de 10.08 m², PARQUEADERO 28 con un
 área de 10.08 m², PARQUEADERO 29 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 30 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 31 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 32 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 33 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 34 con un
 área de 10.66 m², PARQUEADERO 35 con un área de 10.75 m²,



12

AA 37732364

PARQUEADERO 36 con un área de 10.75 m²,
 PARQUEADERO 37 con un área de 10.75 m²,
 PARQUEADERO 38 con un área de 12.00 m²,
 PARQUEADERO 39 con un área de 12.00 m²,
 PARQUEADERO 40 con un área de 11.33 m²,
 PARQUEADERO 41 con un área de 11.33 m²,
 PARQUEADERO 42 con un área de 11.07 m²,

PARQUEADERO 43 con un área de 11.07 m², PARQUEADERO 44 con un
 área de 11.07 m², PARQUEADERO 45 con un área de 11.68 m²,
 PARQUEADERO 46 con un área de 11.68 m², PARQUEADERO 47 con un
 área de 10.08 m², PARQUEADERO 48 con un área de 10.08 m²,
 PARQUEADERO 49 con un área de 10.08 m², PARQUEADERO 50 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 51 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 52 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 53 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 54 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 55 con un área de 10.66 m², PARQUEADERO 56 con un
 área de 21.32 m², PARQUEADERO 57 con un área de 21.32 m²,
 PARQUEADERO 58 con un área de 10.08 m², PARQUEADERO 59 con un
 área de 10.08 m², PARQUEADERO 60 con un área de 10.08 m²,
 PARQUEADERO 61 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 62 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 63 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 64 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 65 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 66 con un área de 10.68 m²,
 PARQUEADERO 67 con un área de 10.68 m², PARQUEADERO 68 con un
 área de 10.68 m², PARQUEADERO 69 con un área de 10.68 m²,
 PARQUEADERO 70 con un área de 10.08 m², PARQUEADERO 71 con un
 área de 10.08 m², PARQUEADERO 72 con un área de 10.08 m²,
 PARQUEADERO 73 con un área de 12.51 m², PARQUEADERO 74 con un
 área de 12.51 m², PARQUEADERO 75 con un área de 10.62 m²,
 PARQUEADERO 76 con un área de 10.62 m², PARQUEADERO 77 con un
 área de 10.62 m², PARQUEADERO 78 con un área de 10.62 m²,
 PARQUEADERO 79 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 80 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 81 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO 82 con un área de 11.25 m², PARQUEADERO 83 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 84 con un área de 12.22 m²,
 PARQUEADERO 85 con un área de 12.22 m², PARQUEADERO 86 con un

Juqueles de la Policía de Colombia



área de 10.67 m², PARQUEADERO 87 con un área de 10.67 m²,
 PARQUEADERO 88 con un área de 10.67 m², PARQUEADERO 89 con un
 área de 11.25 m², PARQUEADERO 90 con un área de 11.25 m²,
 PARQUEADERO M 1 con un área de 2.24 m², PARQUEADERO M 2 con un
 área de 2.24 m², PARQUEADERO M 3 con un área de 2.24 m²,
 PARQUEADERO M 4 con un área de 2.24 m², PARQUEADERO M 5 con un
 área de 2.24 m², PARQUEADERO M 6 con un área de 2.24 m², DEPOSITO
 PARQUE 1 con un área de 5.28 m², DEPOSITO PARQUE 2 con un área de
 5.08 m², DEPOSITO PARQUE 3 con un área de 5.28 m², DEPOSITO
 PARQUE 4 con un área de 4.29 m², DEPOSITO PARQUE 5 con un área de
 4.29 m², DEPOSITO PARQUE 6 con un área de 5.93 m², DEPOSITO
 PARQUE 7 con un área de 3.44 m², DEPOSITO PARQUE 8 con un área de
 3.93 m², DEPOSITO PARQUE 9 con un área de 2.56 m², DEPOSITO
 PARQUE 10 con un área de 2.56 m², DEPOSITO PARQUE 11 con un área
 de 2.64 m², DEPOSITO PARQUE 12 con un área de 1.81 m², DEPOSITO
 PARQUE 13 con un área de 3.28 m², DEPOSITO PARQUE 14 con un área
 de 3.14 m², DEPOSITO PARQUE 15 con un área de 3.14 m², DEPOSITO
 PARQUE 16 con un área de 3.19 m², DEPOSITO PARQUE 17 con un área
 de 3.32 m², DEPOSITO PARQUE 18 con un área de 4.82 m², DEPOSITO
 PARQUE 19 con un área de 4.82 m², DEPOSITO PARQUE 20 con un área
 de 4.82 m², DEPOSITO PARQUE 21 con un área de 4.82 m², DEPOSITO
 PARQUE 22 con un área de 4.82 m², DEPOSITO PARQUE 23 con un área
 de 4.82 m², DEPOSITO SEMISO 1 con un área de 8.27 m², DEPOSITO
 SEMISO 2 con un área de 2.46 m², DEPOSITO SEMISO 3 con un área de
 3.26 m², DEPOSITO SEMISO 4 con un área de 2.14 m², DEPOSITO
 SEMISO 5 con un área de 2.02 m², DEPOSITO SEMISO 6 con un área de
 2.02 m², DEPOSITO SEMISO 7 con un área de 2.02 m², DEPOSITO
 SEMISO 8 con un área de 2.02 m², DEPOSITO SEMISO 10 con un área de
 2.14 m², DEPOSITO SEMISO 11 con un área de 3.88 m², DEPOSITO
 SEMISO 12 con un área de 2.72 m², DEPOSITO SEMISO 13 con un área de
 2.56 m², DEPOSITO SEMISO 14 con un área de 2.72 m², DEPOSITO
 SEMISO 15 con un área de 4.32 m², DEPOSITO SEMISO 16 con un área de
 1.91 m², DEPOSITO SEMISO 17 con un área de 1.63 m², DEPOSITO
 SEMISO 18 con un área de 1.53 m², DEPOSITO SEMISO 19 con un área de
 1.63 m², DEPOSITO SEMISO 20 con un área de 2.59 m², DEPOSITO
 SEMISO 21 con un área de 1.11 m², DEPOSITO SEMISO 22 con un área de



13

AA 39505121

1.11 m2, DEPOSITO SEMISO 23 con un área de 1.63 m2, DEPOSITO SOTANO 1 con un área de 8.27 m2, DEPOSITO SOTANO 2 con un área de 2.46 m2, DEPOSITO SOTANO 3 con un área de 3.26 m2, DEPOSITO SOTANO 4 con un área de 2.14 m2; DEPOSITO SOTANO 5 con un área de 2.02 m2,

DEPOSITO SOTANO 6 con un área de 2.02 m2, DEPOSITO SOTANO 7 con un área de 2.02 m2, DEPOSITO SOTANO 8 con un área de 2.02 m2, DEPOSITO SOTANO 10 con un área de 2.14 m2, DEPOSITO SOTANO 11 con un área de 3.88 m2, DEPOSITO SOTANO 12 con un área de 2.72 m2, DEPOSITO SOTANO 13 con un área de 2.56 m2, DEPOSITO SOTANO 14 con un área de 2.72 m2, DEPOSITO SOTANO 15 con un área de 4.32 m2, DEPOSITO SOTANO 16 con un área de 1.91 m2, DEPOSITO SOTANO 17 con un área de 1.63 m2, DEPOSITO SOTANO 18 con un área de 1.53 m2, DEPOSITO SOTANO 19 con un área de 1.63 m2, DEPOSITO SOTANO 20 con un área de 2.59 m2, DEPOSITO SOTANO 21 con un área de 1.11 m2, DEPOSITO SOTANO 22 con un área de 1.11 m2, DEPOSITO SOTANO 23 con un área de 1.63 m2, Y el lote y los bienes comunes que se describen en el artículo 12 siguiente.

ARTICULO 9. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES: EL CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA - PROPIEDAD HORIZONTAL-, se divide en bienes de uso privado y en bienes de uso común de acuerdo al plano de este mismo conjunto. Los primeros corresponden a los lotes casas donde se levantan cada una de las 39 casas y el lote donde se levanta el edificio que consta de 75 apartamentos, 3 locales comerciales, 90 parqueaderos de carro, 6 parqueaderos de moto y 67 depósitos, del conjunto, determinados en el capítulo de bienes privados y a las construcciones que en los primeros se hagan, los segundos corresponden a los bienes de propiedad común descritos en el siguiente capítulo. **ARTICULO 19. DESTINO Y USO DEL INMUEBLE:** Las unidades privadas del CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, son de uso MIXTO, están destinadas para vivienda los lotes de las 39 casas y los 75 apartamentos, para comercio los 3 locales comerciales, para parqueaderos los 90 para carros y los 6 para motos, para almacenamiento los 67 depósitos. El uso de las unidades privadas deberá hacerse conforme al

NOTARIA CUARTA

Ingeniero Alzate Berroa

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

presente reglamento y su destino no podrá ser variado en ningún caso.

"ARTICULO 27: DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: La determinación de los bienes privados de la Primera (I) Etapa está contenida en la Escritura Pública No 2985 del 26-09-2008 de la Notaría 4a de Armenia y aclarada y reformada por medio de las escrituras 3908 del 19-12-2008 y 697 del 09-03-2009 de la Notaría 4a de Armenia. Estos linderos no se modifican en forma alguna con esta adición. -----

Los Bienes Privados que conforman el conjunto Parque Residencial NETANIA son doscientas ochenta (280) unidades privadas; que se determinan así: Treinta y nueve (39) lote casas que van del lote casa numero uno (1) al cuarenta (40) a los cuales se les asignaron los folios de matriculas números 280-177860, 280-177861, 280-177862, 280-177863, 280-177864, 280-177865, 280-177866, 280-177867, 280-177868, 280-177869, 280-177870, 280-177871, 280-177872, 280-177873, 280-177874, 280-177875, 280-177876, 280-177877, 280-177878, 280-177879, 280-177880, 280-177881, 280-177882, 280-177883, 280-177884, 280-177885, 280-177887, 280-177888, 280-177892, 280-177893, 280-177894, 280-177895, 280-177896, 280-177897, 280-177898, 280-177899, 280-177900, 280-177901, 280-177902, 280-177903, 280-177904, 280-177905, 280-178471, 280-178425, 280-178426, 280-178527 Y 280-178528 al cual se adicionan un edificio que consta de 75 apartamentos, 3 locales comerciales, 90 parqueaderos de carro, 6 parqueaderos de moto y 67 depósitos, los cuales se relacionan a continuación en conjunto así: -----

LOTE-CASA NUMERO UNO (1): Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación esquinera de doble fachada, de dos pisos, ubicada en el CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, con acceso por control de portería común del conjunto que se identifica con la nomenclatura de la ciudad de Armenia Q., Calle 19 Norte numero 11-20; casa con un área construida de 176.67 m², levantada sobre un lote de terreno con un área de ciento trece punto veintisiete (113.27) metros cuadrados, incluido el jardín posterior. Consta de:

Primer piso: Un (1) garaje, sala, comedor, baño, cocina integral, patio de ropas, alcoba de servicio con baño terraza trasera descubierta. **Segundo piso:** tres (3) alcobas la principal con vestier y baño privado, un baño adicional y balcón. Altura libre primer piso 2.45 metros y segundo piso: 2.70 metros. Este inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes

20

AA 37732372



siguientes linderos: ### POR EL NORTE: Con muro común de cerramiento del conjunto que lo separa de la urbanización Coinca. POR EL SUR: Con zona de antejardín común y circulación común vehicular del conjunto. POR EL ORIENTE: Con zona verde común del conjunto que lo separa del conjunto de

apartamentos del conjunto. POR EL OCCIDENTE: Con la casa lote numero veintisiete. ###. LOTE-CASA NUMERO VEINTISIETE-VEINTIOCHO (27-28):

Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación medianera de una sola fachada, de dos pisos, ubicada en el CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, con acceso por control de portería común del conjunto que se identifica con la nomenclatura de la ciudad de Armenia Q., Calle 19 Norte numero 11-20; casa con un área construida de 331.20 m², levantada sobre un lote de terreno con un área de ciento ochenta punto noventa y seis (180.96) metros cuadrados. Consta de: Primer piso: doble garaje, sala, comedor, 2 baños, cocina integral, patio de ropas, estudio, salón múltiple, deposito, patio interior. Segundo piso: Tres (3) alcobas la principal con vestier y baño privado, 1 baño, vestier, sala de estar y terraza. Altura libre primer piso 2.45 metros y segundo piso: 2.70 metros. Este inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ### POR EL NORTE: Con muro común de cerramiento del conjunto que lo separa de la urbanización Coinca. POR EL SUR: Con zona de antejardín común y circulación común vehicular del conjunto. POR EL ORIENTE: Con la casa lote numero veintiséis. POR EL OCCIDENTE: Con la casa lote numero veintinueve. ###. LOTE-CASA

NUMERO VEINTE Y NUEVE (29): Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación medianera de una sola fachada, de dos pisos, ubicada en el CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, con acceso por control de portería común del conjunto que se identifica con la nomenclatura de la ciudad de Armenia Q., Calle 19 Norte numero 11-20; casa con un área construida de 165.60 m², levantada sobre un lote de terreno con un área de noventa punto cuarenta y ocho (90.48) metros cuadrados. Consta de: Primer piso: doble garaje, sala, comedor, baño, cocina integral, patio de ropas. Segundo piso: Tres (3) alcobas la principal con vestier y baño privado, 1 baño y baño

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Altura libre primer piso 2.45 metros y segundo piso: 2.70 metros. Este inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ### POR EL NORTE: Con muro común de cerramiento del conjunto que lo separa de la urbanización Coinca. POR EL SUR: Con zona de antejardín común y circulación común vehicular del conjunto. POR EL ORIENTE: Con la casa lote numero veintisiete-veintiocho. POR EL OCCIDENTE: Con la casa lote numero treinta. ### LOTE-CASA NUMERO TREINTA (30): Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación medianera de una sola fachada, de dos pisos, ubicada en el CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, con acceso por control de portería común del conjunto que se identifica con la nomenclatura de la ciudad de Armenia Q., Calle 19 Norte numero 11-20; casa con un área construida de 165.60 m², levantada sobre un lote de terreno con un área de noventa y ocho punto cuarenta y ocho (98.48) metros cuadrados. Consta de: Primer piso: doble garaje, sala, comedor, baño, cocina integral, patio de ropas. Segundo piso: Tres (3) alcobas la principal con vestier y baño privado, 1 baño y balcón. Altura libre primer piso 2.45 metros y segundo piso: 2.70 metros. Este inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ### POR EL NORTE: Con muro común de cerramiento del conjunto que lo separa de la urbanización Coinca. POR EL SUR: Con zona de antejardín común y circulación común vehicular del conjunto. POR EL ORIENTE: Con la casa lote numero veintinueve. POR EL OCCIDENTE: Con la casa lote numero treinta y uno. ### LOTE-CASA NUMERO TREINTA Y UNO (31): Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación medianera de una sola fachada, de dos pisos, ubicada en el CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, con acceso por control de portería común del conjunto que se identifica con la nomenclatura de la ciudad de Armenia Q., Calle 19 Norte numero 11-20; casa con un área construida de 172.10 m², levantada sobre un lote de terreno con un área de ochenta y dos punto cuarenta y nueve (82.49) metros cuadrados. Consta de: Primer piso: doble garaje, sala, comedor, baño, cocina integral, patio de ropas. Segundo piso: Tres (3) alcobas la principal con vestier y baño privado, 1 baño y balcón. Altura libre primer piso 2.45 metros y segundo piso: 2.70 metros. Este inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: ### POR EL NORTE: Con muro común de cerramiento del conjunto que lo separa de la

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA.

Calle 19 Norte # 11-20 ARMENIA

NIT. 900458939-1

Armenia Quindío, Febrero 09 de 2018.

Señores
COPROPIETARIOS
PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
Ciudad.

Ref: Convocatoria Asamblea General Ordinaria

El Administrador del Parque Residencial Netania, Propiedad Horizontal, según facultades conferidas en la Ley 675 de 2001, tienen el gusto de convocar a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios que se realizará el día veintiséis (26) de febrero del presente año a las 6:00 p.m. en las instalaciones del salón social

El orden del día será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Nombramiento de la Comisión encargada de la revisión y aprobación del Acta de la presente Asamblea.
5. Informe de la Comisión encargada del Acta anterior.
6. Presentación del Informe del Administrador. (Anexo 1).
7. Presentación y aprobación de estados financieros y balances al 31 de diciembre de 2017. (Anexo 2).
8. Estudio y aprobación del proyecto de presupuesto para la presente vigencia. (Anexo 3).
9. Elección del Consejo de Administración.
10. Elección del Comité de Convivencia.
11. Propositiones (Anexo 4)

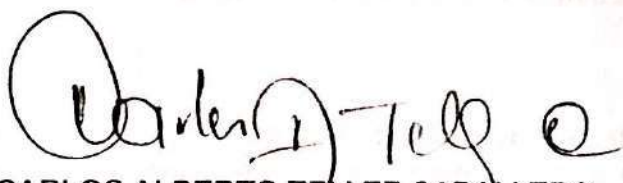
La Asamblea General Ordinaria sesionará y tomará decisiones con un número plural de propietarios que representen la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad que integran el Parque Residencial Netania. (Artículo 45 de la ley 675 de 2001). La asistencia de los Copropietarios y su participación activa, contribuyen a la valorización de la propiedad. **La inasistencia trae consigo una sanción pecuniaria consistente en el pago del 50% de una cuota de Administración.** De no poder asistir por favor delegar su representación

diligenciando el poder adjunto (Anexo Nro.5) que deberá ser entregado antes de la Asamblea General Ordinaria.

Segunda convocatoria: Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, si la Asamblea General Ordinaria de propietarios no puede sesionar por falta de quórum, por este medio se convoca a una nueva reunión que se iniciará a la misma fecha y lugar una (1) hora después del tiempo fijado en la primera convocatoria. Esta Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

En el punto de **PROPOSICIONES** se solicita que las intervenciones sean claras y concretas por lo que se envía formato con el fin de que sean presentadas al Presidente de la Asamblea General al momento de iniciar la sesión. Las intervenciones tendrán una duración máxima de 3 minutos.

Atentamente,



CARLOS ALBERTO TELLEZ CABALLERO
Administrador.

Anexos:

1. Informe de Administración
2. Balances e informes financieros con fecha de corte al 31 de diciembre de 2017.
3. Proyecto de presupuesto para la presente vigencia.
4. Formato para la presentación de propuestas.
5. Poder especial para la representación en Asamblea

ANEXO NRO 1.

INFORME DE GESTION

Durante el año 2017 se trabajó de manera conjunta con los integrantes del Consejo de Administración, en dar una oportuna respuesta a los requerimientos hechos por los copropietarios y residentes. Así mismo, en seguir haciendo del Parque Residencial Netania un sitio ideal para convivir en familia. Se realizaron las siguientes gestiones.

Personal

- Se terminó el año 2017 a PAZ Y SALVO por todo concepto con la empresa de vigilancia COOVIPRIQUIM
- Así mismo el señor JAIRO BAQUERO, recibió todos sus pagos y salarios, En el mes de enero disfruto de sus vacaciones.
- Se entregó la dotación legal de uniformes y calzado.
- Se cancelaron los honorarios de la Contadora y Administrador.

Documentación

- Se levantaron las Actas de las reuniones de Consejo de Administración.
- Se continúa enviando comunicación a cada uno de los copropietarios deudores con el fin de solicitarles el pago de sus saldos.
- Se trabajó con la señora Contadora en el análisis del Informe financiero.
- Se enviaron circulares informativas.
- Se canceló oportunamente los impuestos a la DIAN.
- Se constituyó CDT por 60.000.000 en la Cooperativa Avanza.
- Se hizo apertura de cuenta para el recaudo en AVANZA.

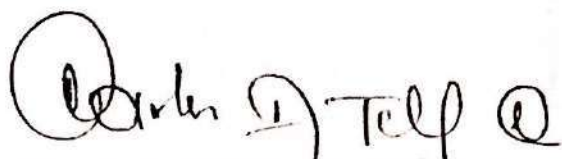
Mantenimiento

- Se hizo compra de implementos de aseo, pintura entre otros.
- Se hizo la fumigación de áreas comunes.
- Se está al día en el pago de todos los servicios públicos.
- Se ha realizado la reparación al alumbrado de las áreas comunes.
- Se renovó la Póliza de áreas comunes.
- Se continúa realizando las labores de mantenimiento de zonas verdes.
- Se ubicaron algunas señalizaciones indicando las rutas de evacuación, otras solicitando reducir la velocidad en la vía, el que los propietarios de mascotas se apersonen de sus mascotas y los horarios de las zonas comunes.
- Se envió detalle a los copropietarios por motivo del día de la madre, del padre, de los niños y se realizó la novena de aguinaldos el 19 de diciembre.

- Se hicieron arreglos locativos a la oficina de la Administración, la portería y el salón social.
- Se realizó sondeo de recamaras y tuberías con personal de EPA.
- Se decoró las zonas comunes en época navideña.

COMPRAS E INVERSIONES

- Se hizo la compra de mesa de ping pong.
- Sillas para la piscina
- Mesa rimax para el salón social
- Hidrolavadora
- Extensión eléctrica
- Adecuacion de Cámaras del CCTV.
- Se construyó la zona de BBQ



CARLOS ALBERTO TELLEZ CABALLERO
Administrador

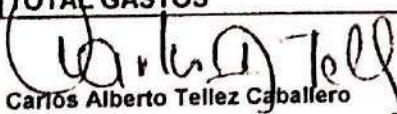
ANEXO 2

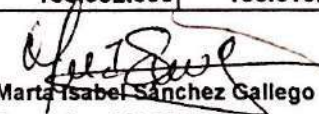
PARQUE RESIDENCIAL NETANIA

NIT 900,458,939-1

EJECUCION PRESUPUESTAL DE 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

		Presupuestado	Ejecutado	Diferencia
	GASTOS			
	Gastos de Personal	\$ 16.140.000	16.118.988	21.012
	Honorarios Administrador	8.244.000	8.244.000	0
	Honorarios Contador	3.708.000	3.708.000	0
	Seguro Areas comunes	3.624.000	3.616.234	7.766
	Vigilancia Privada	81.696.000	81.684.000	12.000
	Energia Electrica	5.496.000	5.459.438	36.562
	Acueducto y Alcantarillado	840.000	824.800	15.200
	Teléfono	660.000	605.772	54.228
	Gas	48.000	38.276	9.724
Nota 1	Gastos Legales	600.000	591.500	8.500
	Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)	240.000	165.000	75.000
	Guadaña Areas Comunes	1.860.000	1.650.000	210.000
	Guadaña Lote Externo	420.000	360.000	60.000
	Fumigación Areas Comunes	540.000	360.001	179.999
	Alumbrado Areas Comunes	360.000	119.600	240.400
	Abonos y Fertilizantes	240.000	112.300	127.700
	Sondeo Recamaras	480.000	303.619	176.381
Nota 2	Reparaciones Locativas	1.716.000	1.691.200	24.800
	Mantenimiento circuito cerrado tv - citófonos			
	Gastos Asamblea	300.000	216.900	83.100
Nota 3	Gastos Celebraciones	720.000	544.240	175.760
	Elementos Aseo	1.140.000	1.055.744	84.256
	Papelería y Fotocopias	360.000	340.372	19.628
	Insumos Control de Piscina	1.476.000	1.465.603	10.397
	Pruebas de Laboratorio	264.000	250.000	14.000
	Iluminación y Arreglos Navideños	360.000	359.900	100
	Aguinaldos Navideños Porteros	420.000	420.000	0
Nota 4	Imprevistos	1.440.000	1.331.485	108.515
	Gastos Bancarios	1.020.000	856.907	163.093
	TOTAL GASTOS	134.412.000	132.493.879	1.918.121
	Fondo de Reserva 1% Presupuesto	1.120.000	1.120.000	0
	TOTAL GASTOS	135.532.000	133.613.879	1.918.121


 Carlos Alberto Tellez Caballero
 Administrador


 Marta Isabel Sanchez Gallego
 Contadora TP 82800-T

→ 3.324.871

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
NIT 900,458,939-1

EJECUCION PRESUPUESTAL DE 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

NOTAS

Nota 1	Gastos Legales	
	Fotocopias documentos demanda etapa 2 aptos	333.500
	Publicación edicto emplazatorio constructora	258.000
	TOTAL	591.500
Nota 2	Reparaciones Locativas:	\$
	Compra e instalación citófonos piscina enero	55.000
	Instalacion camara febrero	25.000
	Compra e instalación citófono salon social marzo	53.200
	Mantenimiento citófono casa 20 y 12 junio	45.000
	Mantenimiento citófono casa 17 julio	15.000
	Mantenimiento camaras agosto	40.000
	Recarga extintores agosto	88.000
	Arreglo dvr cctv septiembre	745.000
	Mantenimiento citófono casa 4 septiembre	35.000
	Compra fuente poder septiembre	55.000
	Reparación malla cerramiento entrada salon social octubre	165.000
	Reparación malla cerramiento octubre	105.000
	Reparación tapa recamara y lampara casa 32 diciembre	145.000
	Mantenimiento citófono casa 26 diciembre	60.000
	Mantenimiento citófono casa 11-16 diciembre	60.000
	TOTAL	1.691.200
Nota 3	Gastos Celebraciones	
	Detalles dia de la madre	200.000
	Detalles dia del padre	137.500
	Detalles dia los niños	206.740
	TOTAL	544.240
Nota 4	Imprevistos	
	Aviso área privada prohibido parquear motos	60.000
	Autenticación firmas	25.585
	Certificado tradición casa 38 y 10	31.400
	Registro medida cautelar casa 10	34.700
	Polarizado vidrio porteria	170.000
	Honorarios asesoría juridica cobro casa 10	200.000
	Estufa electrica porteria	47.000
	Ventilador porteria	129.900
	Paraguas porteria	68.000
	Compra estanteria porteria	85.000
	Aviso uso salon social y bbq	190.000
	Tijera corta cesp�d	49.900
	Publicación emplazamiento casa 10	100.000
	Aviso mantenimiento piscina	50.000
	Alquiler sillas novena navidad	30.000
	Flete retiro escombros adecuaciones	60.000
	TOTAL	1.331.485

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
NIT 900,458,939-1
ESTADO RESULTADO DE 1 ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INGRESOS OPERACIONALES

Cuota de Administración y Sostenimiento \$ 136.486.000

TOTAL INGRESOS \$ **136.486.000**

GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION **133.522.112**

Gastos de Personal	Nota 1	16.118.988	
Honorarios Administración		8.244.000	
Honorarios Contabilidad		3.708.000	
Seguro Areas Comunes		3.616.234	
Servicio Vigilancia Privada		81.684.000	
Depreciación		1.885.140	
Gastos Legales	Nota 2	591.500	
Servicios Públicos	Nota 3	6.928.286	
Mantenimiento y Reparaciones	Nota 4	4.761.720	
Diversos	Nota 5	4.652.759	
Imprevistos	Nota 6	<u>1.331.485</u>	

RESULTADO DEL PERIODO **2.963.888**

GASTOS NO OPERACIONALES **856.907**

Gastos Financieros 856.907

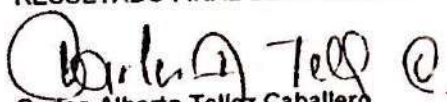
INGRESOS NO OPERACIONALES **6.846.356**

Indemnización Aseguradora	3.782.546	
Intereses cuotas administración casas 14	2.248.521	
Interes Cuenta Ahorros	85.289	
Pago extemporaneo cuota administración año 2017	<u>730.000</u>	

RESULTADO ANTES DE RESERVA **8.953.337**

FONDO DE RESERVA (1% Presupuesto) **1.120.000**

RESULTADO FINAL DEL PERIODO **7.833.337**


Carlos Alberto Tellez Caballero
 Administrador


Marta Isabel Sanchez Gallego
 Contadora TP 82800-T

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA NIT 900,458,939-1
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTIVO CORRIENTE**DISPONIBLE**

Cuenta ahorro av villas		\$	3.597.516
Cuenta ahorro Avanza	\$	3.597.068	
		448	

INVERSIONES

CDT Avanza		60.000.000	
------------	--	------------	--

APORTES COOPERATIVA

Avanza		200.000	
--------	--	---------	--

DEUDORES

Cuotas de Administración	Nota 7	16.170.000	
--------------------------	--------	------------	--

ACTIVO FIJO**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Maquinaria y Equipo motobomba filtro piscina - hidrolavadora		2.579.900	71.928.275
Equipo de Oficina		1.477.400	
Salón Social - cerramiento piscina		20.362.704	
Lamparas Areas Comunes		4.319.000	
Resaltos y señalización condominio		6.335.025	
Parque Infantil		4.000.000	
Mesa ping pong		1.200.000	
Muebles piscina y salón social		640.000	
Circuito cerrado de vigilancia		16.661.900	
Area bbq cubierta		20.930.700	
Depreciación		-6.578.354	
TOTAL ACTIVO			151.895.791

PASIVO Y PATRIMONIO**PASIVO A CORTO PLAZO****COSTOS Y GASTOS POR PAGAR**

Servicios Vigilancia Privada		1.450.120	2.070.120
Servicios Publicos (energía-agua-teléfono)		620.000	

RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA

	Nota 8	328.400	
--	--------	---------	--

OBLIGACIONES LABORALES

	Nota 9	1.891.484	
--	--------	-----------	--

OTROS PASIVOS

	Nota 10	1.697.036	
--	---------	-----------	--

Anticipo cuota de administración

Consiganciones sin Identificar		1.073.036	
--------------------------------	--	-----------	--

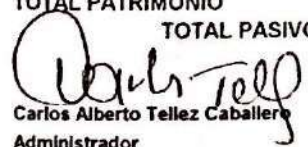
TOTAL PASIVO			5.987.040
---------------------	--	--	------------------

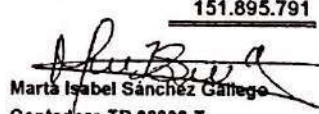
PATRIMONIO

Superávit de Capital		5.880.815	
Reservas		5.584.000	
Excedente del Ejercicio		7.833.337	
Excedente Acumulado		126.610.599	

TOTAL PATRIMONIO			145.908.751
-------------------------	--	--	--------------------

TOTAL PASIVO - PATRIMONIO**151.895.791**


 Carlos Alberto Tellez Caballero
 Administrador


 Marta Isabel Sánchez Gallego
 Contadora TP 82800-T

INVERSIONES AÑO 2017			
Hidrolavadora		\$	1.129.900
Muebles piscina y salón social			854.500
Mesa ping pong			1.200.000
Mueble oficina administración y poceta porteria			450.000
Area bbq cubierta			20.930.700
Compra e instalación de 20 cámaras			5.641.000
TOTAL			30.206.100
GASTOS Y ADECUACIONES AÑO 2017			
Señalización áreas comunes			1.471.025
Compra extensión Eléctrica			350.000
Adecuaciones salón social materiales mano obra			6.407.110
Adecuaciones porteria y fachada condominio materiales mano obra			3.402.891
NOTA: Las adecuaciones de salón social, porteria y fachada fueron aprobadas por la asamblea de 2017.			
TOTAL			11.631.026

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
NIT 900,458,939-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el periodo comprendido entre el 1 y el 31 de diciembre de 2017.

POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES SISTEMA CONTABLE

Los Estado Financieros y sus revelaciones se presentan ajustadas al nuevo marco normativo Decreto 2706 de 2012.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Nota 1: Gastos de personal: corresponde al valor del encargado de oficios varios de enero a diciembre.

Nota 2 Gastos Legales: distribuidos así:

Fotocopias documentos demanda etapa 2 aptos	\$	333.500
Publicación edicto emplazatorio constructora		258.000
TOTAL		591.500

Nota 3: Servicios: distribuidos así:

Energía Eléctrica	\$	5.459.438
Servicio Teléfono		605.772
Servicio Acueducto		824.800
Gas		38.276
Total	\$	6.928.286

Nota 4: Mantenimiento y Reparaciones:

Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)	\$	165.000
Guadaña Áreas Comunes		1.650.000
Guadaña Lote Externo		360.000
Fumigación Áreas Comunes		360.001
Alumbrado Áreas Comunes		119.600
Abono Fertilizantes		112.300
Sondeo Recamaras		303.619
Mantenimiento cctv – citófonos		443.200
Reparación malla cerramiento y entrada salón social		270.000
Recarga extintores		88.000
Reparación DVR cctv		745.000
Reparación tapa recamara y lampara casa 32		145.000
TOTAL		\$4.761.720

Nota 5: Diversos:

Gastos Asamblea	\$ 216.900
Gastos Celebraciones, día madre, padre, niños	544.240
Elementos Aseo	1.055.744
Papelería y Fotocopias	340.372
Insumos Control de Piscina	1.465.603
Iluminación y Arreglos Navideños	359.900
Pruebas de Laboratorio Piscina	250.000
Aguinaldos Navideños Porteros	420.000
TOTAL	\$4.652.759

Nota 6: Imprevistos:

Aviso área privada prohibido parquear motos	\$ 60.000
Autenticación firmas	25.585
Certificado tradición casa 38 y 10	31.400
Registro medida cautelar casa 10	34.700
Polarizado vidrio portería	170.000
Honorarios asesoría jurídica cobro casa 10	200.000
Compra estufa eléctrica portería	47.000
Compra ventilador portería	129.900
Compra paraguas portería	68.000
Compra estantería portería	85.000
Aviso uso salón social y bbq	190.000
Tijera corta césped	49.900
Publicación emplazamiento casa 10	100.000
Aviso mantenimiento piscina	50.000
Alquiler sillas novena navidad	30.000
Flete retiro escombros adecuaciones	60.000
TOTAL	1.331.485

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**Nota 7: Deudores: Distribuidos así:**

CASA	COPROPIETARIO	SALDO
5	Estupefacientes	317.000
10	Liliana Aristizábal Meyerson y Valeria López Ramírez	10.350.000
11	Joaquín Jiménez	141.400
17	Lina Patricia González	1.720.000
26	Carlos López	570.000
30	John Sergio Guevara López	262.000
31	Jairo Ernesto Montes	92.000
36	Claudia Patricia Ramírez	189.000
38	Jorge Armando Molina	2.528.600
	TOTAL	\$16.170.000

Nota 8: Retenciones y Aportes de Nomina: Corresponden a la causación de los aportes parafiscales del mes de diciembre (Aportes EPS, Aportes ARL, Aportes Comfenalco, ICBF, Sena Aportes Fondos de Pensión)

Nota 9: Obligaciones Laborales: Corresponde a Cesantías Consolidadas, Intereses a las cesantías, Vacaciones del año 2017.

Nota 10: Otros Pasivos Corresponden a:

Anticipo en cuotas de administración así:

CASA	COPROPIETARIO	TOTAL
6	Amparo Galvis	\$ 14.000
18	José Fernando León	66.000
19	Laura López	10.000
24	Flor Marina López	10.000
27-28	Ramiro de Jesús Gómez Giraldo	524.000
	TOTAL	\$ 624.000

- Consignaciones sin identificar de años anteriores \$1.073.036

INVERSIONES AÑO 2017

Hidrolavadora	\$	1.129.900
Muebles piscina y salón social		854.500
Mesa ping pong		1.200.000
Mueble oficina administración y poceta portería		450.000
Area bbq cubierta		20.930.700
Compra e instalación de 20 cámaras		5.641.000
TOTAL		30.206.100

GASTOS Y ADECUACIONES AÑO 2017

Señalización áreas comunes	1.471.025
Compra extensión Eléctrica	350.000
Adecuaciones salón social materiales mano obra	6.407.110
Adecuaciones portería y fachada condominio materiales mano obra	3.402.891
NOTA: Las adecuaciones de salón social, portería y fachada fueron aprobadas por la asamblea de 2017.	
TOTAL	11.631.026


Carlos Alberto Téllez Caballero

Administrador


Marta Isabel Sánchez Gallego

Contadora TP 82800-T

ANEXO 3.

NIT 900,458,939-1				
PRESUPUESTO 2018				
		MENSUAL		ANUAL
Cuota Administración	\$	11.703.000	\$	140.436.000
Menos descuento pronto pago		390.000		4.680.000
TOTAL INGRESOS		11.313.000		135.756.000
GASTOS				
Gastos de Personal		1.398.000		16.776.000
Honorarios Contador		327.000		3.924.000
Honorarios Administrador		728.000		8.736.000
Seguro Areas comunes		305.000		3.660.000
Vigilancia Privada		7.210.000		86.520.000
Energía Eléctrica		470.000		5.640.000
Acueducto y Alcantarillado		74.000		888.000
Teléfono		57.000		684.000
Gas		4.000		48.000
Gastos Legales		40.000		480.000
Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)		25.000		300.000
Guadña Areas Comunes		60.000		720.000
Fumigación Areas Comunes		33.000		396.000
Alumbrado Areas Comunes (bombillas)		20.000		240.000
Abono Fertilizantes		9.000		108.000
Sondeo Recamaras		40.000		480.000
Reparaciones Locativas		43.000		516.000
Mantenimiento cctv- citofonos-recarga extintores				
Gastos Asamblea		15.000		180.000
Gastos Celebraciones		35.000		420.000
Elementos Aseo y Cafetería		80.000		960.000
Papelería y Fotocopias		8.000		96.000
Insumos Control de Piscina		80.000		960.000
Pruebas de Laboratorio		30.000		360.000
Imprevistos		75.000		900.000
Gastos Bancarios		35.000		420.000
TOTAL GASTOS		11.201.000		134.412.000
FONDO DE RESERVA 1% PRESUPUESTO		112.000		1.344.000
TOTAL GASTOS		11.313.000		135.756.000

**PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
CUOTAS ADMINISTRACION AÑO 2018**

CASA	COPROPIETARIO	ADMINISTRACION		DESCUENTO POR PAGO		ADMINISTRACION
				ANTES DEL DIA 10		CON DESCUENTO
1	Gildardo Cuellar	\$	290.000	\$	10.000	\$ 280.000
2	Clara Constanza Guzman		257.000		10.000	247.000
3	Olga Lucia Cruz -Jhon Mario Torres		257.000		10.000	247.000
4	Olga Sofia Londoño		257.000		10.000	247.000
5	Estupeficientes		257.000		10.000	247.000
6	Amparo Galvis		488.000		10.000	478.000
7	Luz Amparo Montes		257.000		10.000	247.000
8	Sandra Graciano		257.000		10.000	247.000
9	Carlos Robledo		257.000		10.000	247.000
10	Tulio Lopez		415.000		10.000	405.000
11	Joaquin Jimenez		284.000		10.000	274.000
12	Ruben Aristizabal		272.000		10.000	262.000
13	Manuel Fernando Aristizabal		272.000		10.000	262.000
14	Jamer Giraldo		272.000		10.000	262.000
15	Luis Carlos Ramirez		272.000		10.000	262.000
16	Luis Fernando Herrera		293.000		10.000	283.000
17	Lina Patricia Gonzalez		284.000		10.000	274.000
18	Jose Fernando Leon		272.000		10.000	262.000
19	Alirio Roman Ruales		272.000		10.000	262.000
20	Oscar Botero		272.000		10.000	262.000
21	Andres Orlando Mejia		272.000		10.000	262.000
22	Nestor Julian Salazar		540.000		10.000	530.000
23	Alida Carmenza Gomez		257.000		10.000	247.000
24	Federico Montes		257.000		10.000	247.000
25	Isabel Ricaute Jaramillo		272.000		10.000	262.000
26	Carlos Lopez		284.000		10.000	274.000
27 28	Ramiro de Jesús Gómez Giraldo		534.000		10.000	524.000
29	Jorge Ricardo Parra		272.000		10.000	262.000
30	John Sergio guevara lopez		272.000		10.000	262.000
31	Jairo Ernesto Montes		282.000		10.000	272.000
32	Angela Maria Monsalve/ Maria Antonia Valencia		282.000		10.000	272.000
33	Paula Andrea Ariza		282.000		10.000	272.000
34	Raquel Agudelo		282.000		10.000	272.000
35	Margarita Arango Arango		282.000		10.000	272.000
36	Claudia Patricia Ramirez		282.000		10.000	272.000
37	Luis Fernando Herrera pareja		329.000		10.000	319.000
38	Jorge Armando Molina		272.000		10.000	262.000
39	Jose Lisandro Cabrera		380.000		10.000	370.000
40	Bernardo Ricaute		313.000		10.000	303.000
TOTAL			11.703.000		390.000	11.313.000

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA

Calle 19 Norte Nro. 11-20 Armenia.

Nit. 900458939-1

Armenia Quindío, Febrero 06 de 2019

Señores
COPROPIETARIOS
PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
Ciudad.

Ref: Convocatoria Asamblea General Ordinaria

El Administrador del **PARQUE RESIDENCIAL NETANIA**, según facultades conferidas en la Ley 675 de 2001, tienen el gusto de convocar@ a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios que se realizará el día veinticinco (25) de febrero del presente año a las 6:15 p.m. en las instalaciones del salón social

El orden del día será el siguiente:

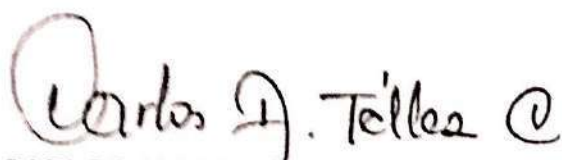
1. *Firma de asistencia y verificación del quórum.*
2. *Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea.*
3. *Lectura y aprobación del orden del día.*
4. *Lectura del oficio suscrito por la Comisión encargada de la revisión del acta de la Asamblea anterior.*
5. *Nombramiento de la Comisión encargada de la revisión y aprobación del Acta de la presente Asamblea.*
6. *Presentación del Informe del Administrador. (Anexo 1).*
7. *Socialización del SGSST y conformación de comité de emergencias. Invitada. Carolina Orozco Alarcón.*
8. *Presentación y aprobación de estados financieros y balances al 31 de diciembre de 2018. (Anexo 2).*
9. *Estudio y aprobación del proyecto de presupuesto para la presente vigencia. (Anexo 3).*
10. *Elección del Consejo de Administración.*
11. *Proposiciones (Anexo 4)*

La Asamblea General Ordinaria sesionará y tomará decisiones con un número plural de propietarios que representen la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad que integran el PARQUE RESIDENCIAL NETANIA. (Artículo 45 de la ley 675 de 2001). **La inasistencia trae consigo una sanción pecuniaria consistente en el pago del 50% de una cuota de Administración.** De no poder asistir por favor delegar su representación diligenciando el poder adjunto (Anexo Nro.5) que deberá ser entregado antes de la Asamblea General Ordinaria.

Segunda convocatoria: Para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, si la Asamblea General Ordinaria de propietarios no puede sesionar por falta de quórum, por este medio se convoca a una nueva reunión el jueves veintiocho (28) de febrero de 2019 a la misma hora y en el lugar fijado en la primera convocatoria. Esta Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

En el punto de **PROPOSICIONES** se solicita que las intervenciones sean claras y concretas por lo que se envía formato con el fin de que sean presentadas al Presidente de la Asamblea General al momento de iniciar la sesión. Las intervenciones tendrán una duración máxima de 3 minutos.

Atentamente,



CARLOS ALBERTO TELLEZ CABALLERO
Administrador.

Anexos:

1. Informe de Administración
2. Balances e informes financieros con fecha de corte al 31 de diciembre de 2019.
3. Proyecto de presupuesto para la presente vigencia.
4. Formato para la presentación de propuestas
5. Poder especial para la representación en Asamblea

ANEXO NRO 1.
INFORME DE ADMINISTRACION

Personal

- Durante el año 2018, se continuó con los servicios de la Empresa de Vigilancia Privada Coovipriquin, con la cual se quedó a paz y salvo por todo concepto y se verificó el pago de todos los salarios y prestaciones sociales de los empleados.
- Las labores de mantenimiento del Parque Residencial Netania se siguen realizando por el señor JAIRO BAQUERO, con quien se le cancelo oportunamente sus obligaciones laborales.
- Se inició la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo.

Documentación

- En el año 2018 se enviaron circulares informativas a los copropietarios y residentes
- Se envió comunicado a algunos copropietarios con saldos pendientes con el fin de recuperar cartera.
- Se renovó la póliza de áreas comunes con la compañía Colpatria
- Se redactaron las Actas de Asamblea General y de reuniones del Consejo de Administración.

Mantenimiento

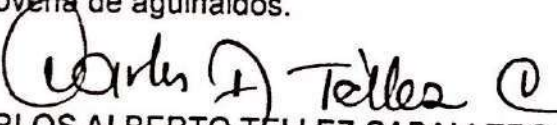
- Se adelantó el cerramiento en lámina en el perímetro del parque residencial
- Se continúa realizando mantenimiento de las zonas comunes, piscina y jacuzzi.
- Se está al día en el pago de todos los servicios públicos e impuestos.
- Se ha realizado la reparación al alumbrado de las áreas comunes y mantenimiento de alumbrado publico.
- Se hizo la reposición de algunas cámaras de seguridad y mantenimiento del Circuito Cerrado de televisión.
- Se hizo mantenimiento preventivo a la citofonía.

Inversiones:

- Se renovó el CDT por \$60.000.000 con la Cooperativa Avanza, esta vigente hasta el mes de marzo de 2019.

Celebraciones

- Se envió detalle por motivo del día de la madre, día del padre, Halloween y celebración de la novena de aguinaldos.


CARLOS ALBERTO TELLEZ CABALLERO
 Administrador

ANEXO 2

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
NIT 900,458,939-1
ESTADO RESULTADO DE 1 ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INGRESOS OPERACIONALES

Cuota de Administración y Sosténimiento Etapa 1 casas	\$	140.436.000	
Cuota de Administración y Sosténimiento Etapa 2 Apartamentos		63.803.508	
Menos descuento pronto pago		<u>3.765.000</u>	
TOTAL INGRESOS			\$ 200.474.508

GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION

Gastos de Personal	Nota 1	16.313.112	
Honorarios Administración		8.736.000	
Honorarios Contabilidad		3.924.000	
Seguro Areas Comunes		3.616.195	
Servicio Vigilancia Privada		86.520.000	
Depreciación		2.262.168	
Servicios Públicos	Nota 2	7.160.108	
Mantenimiento y Reparaciones			
Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)		100.900	
Guadaña Areas Comunes		1.020.000	
Fumigación Areas Comunes		570.000	
Alumbrado Areas Comunes		1.153.000	
Abono Fertilizantes		285.760	
Sondeo Recamaras		467.000	
Reparaciones Locativas	Nota 3	1.633.200	
Diversos			
Gastos Asamblea		212.000	
Gastos Celebraciones		1.696.226	
Elementos Aseo		433.618	
Utiles, Papelería y Fotocopias		231.028	
Insumos Control de Piscina		1.201.030	
Pruebas de Laboratorio		125.000	
Imprevistos	Nota 4	<u>4.184.737</u>	

RESULTADO DEL PERIODO

58.629.426

GASTOS NO OPERACIONALES

Gastos Financieros	1.325.902	1.325.902
--------------------	-----------	------------------

INGRESOS NO OPERACIONALES

Interes CDT	3.820.755	
Interes Cuotas administración	2.681.453	
Inasistencia Asamblea General	<u>1.534.500</u>	8.036.708

RESULTADO ANTES DE RESERVA

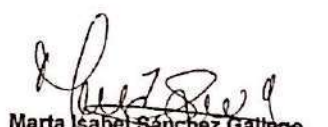
65.340.232

FONDO DE RESERVA (1% Presupuesto)

1.344.000

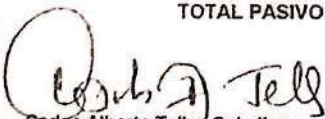
RESULTADO FINAL DEL PERIODO63.996.232


Carlos Alberto Tellez Caballero
 Administrador


Marta Isabel Sánchez Gallego
 Contadora TP 82800-T

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA NIT 900,458,939-1
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
DISPONIBLE		
Caja		\$ 2.026.603
Cuenta ahorro av villas	\$ 12.464	
Cuenta ahorro Avanza	268.678	
	1.745.461	
INVERSIONES		
CDT Avanza		61.912.205
APORTES COOPERATIVA		
Avanza		203.656
DEUDORES		
Cuotas de Administración Etapa 1 casas	Nota 5	11.906.722
ACTIVO FIJO		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		78.524.310
Maquinaria y Equipo motobomba filtro piscina - hidrolavadora		2.579.900
Cerramiento externo		3.750.000
Equipo de Oficina		1.647.400
Salón Social - cerramiento piscina		20.362.704
Lamparas Areas Comunes		5.064.000
Resaltos y señalización condominio		6.335.025
Parque Infantil		4.000.000
Mesa ping pong		1.200.000
Muebles piscina y salón social		640.000
Círculo cerrado de vigilancia		16.661.900
Area bbq cubierta		20.930.700
Calentador 16 lt jacuzzi		1.223.203
Maquina de gimnasia		2.970.000
Depreciación		-8.840.522
ACTIVOS NO CORRIENTES		
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO ETAPA 2 APARTAMENTOS		423.574.757
TOTAL ACTIVO		578.148.253
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO A CORTO PLAZO		
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		
Servicios Vigilancia Privada		2.389.056
Servicios Públicos (energía-agua-telefono)	1.458.621	
Cerramiento externo condominio	650.435	
	280.000	
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	Nota 6	347.826
OBLIGACIONES LABORALES	Nota 7	1.405.541
OTROS PASIVOS	Nota 8	996.000
Anticipos cuotas administración		618.000
Consiganciones sin Identificar		378.000
TOTAL PASIVO		5.138.423
PATRIMONIO		
Superávit de Capital		5.880.815
Reservas		6.928.000
Excedente del Ejercicio		63.996.232
Excedente Acumulado		496.204.783
TOTAL PATRIMONIO		573.009.830
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		578.148.253


Carlos Alberto Tellez Caballero
 Administrador


Marta Isabel Sánchez Gallego
 Contadora TP 82800-T

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
NIT 900,458,939-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el periodo comprendido entre el 1 y el 31 de diciembre de 2018.

POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES SISTEMA CONTABLE

Los Estado Financieros y sus revelaciones se presentan ajustadas al nuevo marco normativo Decreto 2706 de 2012.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Nota 1: Gastos de personal: corresponde al valor del encargado de oficios varios de enero a diciembre.

Nota 2: Servicios: distribuidos así:

Energía Eléctrica	\$ 5.574.776
Servicio Teléfono	667.135
Servicio Acueducto	776.185
Gas	142.012
Total	\$ 7.160.108

Nota 3: Reparaciones Locativas:

Repuestos y mantenimiento de hidro lavadora	\$ 212.000
Pintura y brochas para áreas comunes	176.200
Revisión y Mantenimiento citófono c 3,7,10,16,25,31,32,36, portería y salón social	285.000
Mantenimiento cámaras piscina	75.000
Compra citófono e instalación salón social	80.000
Mantenimiento motor piscina limpieza general	240.000
Reparación llave de paso cuarto de maquinas	70.000
Compra teléfono panasonic y configuración con citófonos	210.000
Compra fuente de voltaje	40.000
Arreglo muro lote	245.000
TOTAL	\$1.633.200

Nota 4: Imprevistos:

fabricación cuatro tapas concreto recamaras e instalación de neumáticos en tapas de concreto	\$	215.000
compra espejo panorámico		110.000
compra de 1 cámara, cable, 2 fuentes de poder		534.500
arreglo cerco lote		125.000
revisión de jacuzzi (2)		80.000
aviso prohibido arrojar basuras		70.000
compra teléfono celular portería		123.887
instalación válvulas agua jacuzzi		120.000
mantenimiento cubierta área social		40.000
pintura y tiner pintura rejas		54.600
recarga extintores		60.000
bono fallecimiento		100.000
asesoría sgsst		300.000
arreglo entrada condominio, plantas, flores, tierra		160.000
limpieza lote		200.000
arreglo techo salón social		95.000
compra de tarjeta de 8 extensiones para citófonos		420.000
120 mts cable utp instalación citófono casa 27		264.000
mano de obra instalación y configuración de extensión de citófonos y citófono casa 27		150.000
decoración navidad		748.000
detalles porteros		200.000
envío correspondencia		14.750
TOTAL		4.184.737

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nota 5: CUENTAS POR COBRAR ETAPA 1: Distribuidos así:

CASA	SALDO
3	467.000
5	1.799.000
7	534.000
11	108.900
14	254.000
26	285.000
27-28	2.067.286
29	1.964.000
30	1.370.000
31	631.000
38	2.426.536
TOTAL	11.906.722

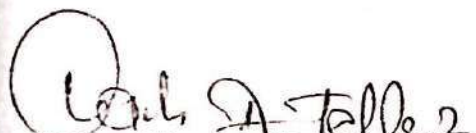
Nota 6: CUENTAS POR PAGAR: Corresponden a Retenciones y Aportes de Nómina: Corresponden a la causación de los aportes parafiscales del mes de diciembre (Aportes EPS, Aportes ARL, Aportes Comfenalco, ICBF, Sena Aportes Fondos de Pensión).

Nota 7: OBLIGACIONES LABORALES: Corresponde a Cesantías Consolidadas, Intereses a las cesantías, Vacaciones del año 2018.

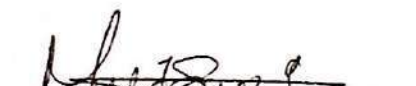
Nota 8: OTROS PASIVOS Corresponden a:

Anticipo en cuotas de administración así:

CASA	TOTAL
4	247.000
6	31.000
10	20.000
22	25.000
32	273.000
34	10.000
36	12.000
TOTAL	618.000


Carlos Alberto Téllez Caballero

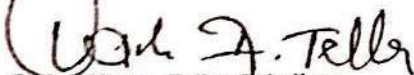
Administrador

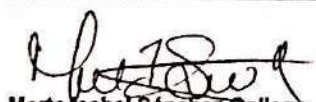

Marta Isabel Sánchez Gallego

Contadora TP 82800-T

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
EJECUCION PRESUPUESTAL DE 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	GASTOS	PRESUPUESTADO	EJECUTADO	Diferencia
	Gastos de Personal			
	Honorarios Administrador	\$ 16.776.000	16.313.112	462.888
	Honorarios Contador	8.736.000	8.736.000	0
	Seguro Areas comunes	3.924.000	3.924.000	0
	Vigilancia Privada	3.660.000	3.616.195	43.805
	Energía Eléctrica	86.520.000	86.520.000	0
	Acueducto y Alcantarillado	5.640.000	5.574.776	65.224
	Teléfono	888.000	776.185	111.815
	Gas	684.000	667.135	16.865
	Gas Legal	48.000	142.012	-94.012
	Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)	480.000	0	480.000
Nota 1	Guadaña Areas Comunes	300.000	100.900	199.100
	Fumigación Areas Comunes	720.000	1.020.000	-300.000
	Alumbrado Areas Comunes	396.000	570.000	-174.000
Nota 2	Abono Fertilizantes	240.000	1.153.000	-913.000
	Sondeo Recamaras	108.000	285.760	-177.760
	Reparaciones Locativas	480.000	467.000	13.000
Nota 3	Mantenimiento circuito cerrado tv - citofonos	516.000	1.633.200	-1.117.200
	Gastos Asamblea		0	0
	Gastos Celebraciones	180.000	212.000	-32.000
Nota 4	Elementos Aseo	420.000	1.696.226	-1.276.226
	Útiles, Papelería y Fotocopias	960.000	433.618	526.382
	Insumos Control de Piscina	96.000	231.028	-135.028
	Pruebas de Laboratorio	960.000	1.201.030	-241.030
	Imprevistos	360.000	125.000	235.000
Nota 5	Gastos Bancarios	900.000	4.184.737	-3.284.737
	TOTAL GASTOS	420.000	1.325.902	-905.902
	Fondo de Reserva 1% Presupuesto	134.412.000	140.908.816	-6.496.816
	TOTAL GASTOS	1.344.000	1.344.000	0
	TOTAL GASTOS	135.756.000	142.252.816	-6.496.816


Carlos Alberto Tellez Caballero
 Administrador


Marta Isabel Sánchez Gallego
 Contadora TP 82800-T

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
EJECUCION PRESUPUESTAL NOTAS

Nota 1	Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)	
	tubo telescopio 7 m	85.900
	nasa fondo piscina	15.000
	TOTAL	100.900
Nota 2	Alumbrado Areas Comunes	
	compra e instalación de 8 bombillos áreas comunes	262.000
	arreglo de tres lamparas y comprar de tres bombillos	150.000
	arreglo de reflector y siete lamparas	166.000
	mantenimiento pintura lamparas zonas comunes	170.000
	reparación lampara alumbrado publico	40.000
	fabricación de tapa grande para cableado electrico	135.000
	compra dos bombillos led e instalación, arreglo dos plafones de lamparas	120.000
	compra reflector aviso entrada y bombillo	110.000
	TOTAL	1.153.000
Nota 3	Reparaciones Locativas	
	repuestos y mantenimiento de hidrolavadora	212.000
	pintura y brochas para areas comunes	178.200
	revisión y Mantenimiento citofono c 3,7,10,16,25,31,32,36, porteria y salon social	285.000
	mantenimiento camaras piscina	75.000
	compra citofono e instalación salon social	80.000
	mantenimiento motor piscina limpieza general	240.000
	reparación llave de paso cuarto de maquinas	70.000
	compra telefono panasonic y configuración con citofonos	210.000
	compra fuente de voltaje	40.000
	arreglo muro lote	245.000
	TOTAL	1.833.200
Nota 4	Gastos Celebraciones	
	compra detalles día de la madre,	245.000
	compra detalles día del padre	168.000
	Compra detalles día de los niños	175.000
	Celebracion Novena de navidad	1.108.226
	TOTAL	1.696.226
Nota 5	Imprevistos	
	fabricación cuatro tapa concreto recamaras e instalación de neumaticos en tapas de concreto	215.000
	compra espejo panoramico	110.000
	compra de 1 camara, cable, 2 fuentes de poder	534.500
	arreglo cerco lote	125.000
	revisión de jacuzzi (2)	80.000
	aviso prohibido arrojar basuras	70.000
	compra telefono celular porteria	123.887
	instalación valvulas agua jacuzzi	120.000
	mantenimiento cubierta area social	40.000
	pintura y tner pintura rejas	54.600
	recarga extintores	60.000
	bono fallecimiento	100.000
	asesoria sgsst	300.000
	arreglo entrada condominio, plantas, flores, tierra	160.000
	limpieza lote	200.000
	arreglo techo salon social	95.000
	compra de tarjeta de 8 extensiones para citofonos	420.000
	120 mts cable utp instalación citofono casa 27	264.000
	mano de obra instalación y configuración de extension de citofonos y citofono casa 27	150.000
	decoración navidad	748.000
	detalle porteros	200.000
	envio correspondencia	14.750
	TOTAL	4.184.737

ANEXO 3

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA
NIT 900,458,939-1
PRESUPUESTO 2019 INCREMENTO

	Presupuesto	Presupuesto	Presupuesto
	Mensual 2018	Mensual 2019	ANUAL 2019
GASTOS			
Gastos de Personal	\$ 1.398.000	1.484.000	\$ 17.808.000
Honorarios Contador	327.000	346.000	4.152.000
Honorarios Administrador	728.000	771.000	9.252.000
Seguro Areas comunes	305.000	320.000	3.840.000
Vigilancia Privada	7.210.000	7.635.000	91.620.000
Energía Eléctrica	470.000	500.000	6.000.000
Acueducto y Alcantarillado	74.000	78.000	936.000
Teléfono	57.000	60.000	720.000
Gas	4.000	15.000	180.000
Gastos Legales	40.000	40.000	480.000
Mantenimiento Piscina (filtro motobomba)	25.000	26.000	312.000
Guadafía Areas Comunes	60.000	90.000	1.080.000
Fumigación Areas Comunes	33.000	50.000	600.000
Alumbrado Areas Comunes (bombillas)	20.000	80.000	960.000
Abono Fertilizantes	9.000	25.000	300.000
Sondeo Recamaras	40.000	45.000	540.000
Reparaciones Locativas	43.000	100.000	1.200.000
Mantenimiento cctv- citofonos-recarga extintores			
Gastos Asamblea	15.000	20.000	240.000
Gastos Celebraciones	35.000	50.000	600.000
Elementos Aseo y Cafetería	80.000	70.000	840.000
Papelería y Fotocopias	8.000	25.000	300.000
Insumos Control de Piscina	80.000	110.000	1.320.000
Pruebas de Laboratorio	30.000	30.000	360.000
Imprevistos	75.000	110.000	1.320.000
Gastos Bancarios	35.000	70.000	840.000
TOTAL GASTOS	11.201.000	12.150.000	145.800.000
FONDO DE RESERVA 1% PRESUPUESTO	112.000	122.000	1.464.000
TOTAL GASTOS	11.313.000	12.272.000	147.264.000

PARQUE RESIDENCIAL NETANIA CUOTA ADMINISTRACION 2019			
CASA	ADMINISTRACION	ADMINISTRACION	Incremento
	2018	2019	3,50%
1	280.000	290.000	10.000
2	247.000	256.000	9.000
3	247.000	256.000	9.000
4	247.000	256.000	9.000
5	247.000	256.000	9.000
6	479.000	496.000	17.000
7	247.000	256.000	9.000
8	247.000	256.000	9.000
9	247.000	256.000	9.000
10	407.000	421.000	14.000
11	275.000	285.000	10.000
12	262.000	271.000	9.000
13	262.000	271.000	9.000
14	262.000	271.000	9.000
15	262.000	271.000	9.000
16	284.000	294.000	10.000
17	275.000	285.000	10.000
18	262.000	271.000	9.000
19	262.000	271.000	9.000
20	262.000	271.000	9.000
21	262.000	271.000	9.000
22	511.000	529.000	18.000
23	247.000	256.000	9.000
24	247.000	256.000	9.000
25	263.000	272.000	9.000
26	275.000	285.000	10.000
27	524.000	542.000	18.000
29	262.000	272.000	10.000
30	262.000	272.000	10.000
31	273.000	283.000	10.000
32	273.000	283.000	10.000
33	273.000	283.000	10.000
34	273.000	283.000	10.000
35	273.000	283.000	10.000
36	273.000	283.000	10.000
37	320.000	331.000	11.000
38	264.000	273.000	9.000
39	370.000	383.000	13.000
40	305.000	316.000	11.000
TOTAL	11.313.000	11.716.000	366.000