

Señor

JUEZ 76 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C. Transformado transitoriamente en 58 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA, D.C.

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: AGRUPACION RESIDEINCIAL LOS REALES II SECTOR
PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDADA: FANNY MORENO DE HERRERA.
RADICADO: 2019-01620

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA.

ANA YOLEIMA GAMBOA TORRES, en calidad de Apoderada judicial de la señora MARIBELL HERRERA MORENO, HEREDERA de la causante FANNY MORENO DE HERRERA, fallecida el 23 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogota, parte demandada en el presente, respetuosamente me permito manifestar que, estando dentro del término de Ley, contesto la demanda, teniendo como fundamentos de hecho y de Derecho lo que a continuación enuncio, previo las siguientes,

CONSIDERACIONES.

PRIMERO. Los demandados señores FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ (q.e.p.d.) compraron el inmueble lote 17, ubicado en la carrera 73 No.7 G-26 de la ciudad de Bogota, identificado con la matricula inmobiliaria No.050-0414775, mediante Escritura Publica No.9877 del 18 de diciembre de 1.977.

SEGUNDO. El mencionado inmueble, a pesar de estar sometido al régimen de propiedad horizontal, no ha tenido el tratamiento ni legal ni fáctico, por mas de 38 años, tal y como lo demostraré a lo largo del escrito.

TERCERO. El inmueble, descrito fue denominado por la Agrupación de vivienda de manera informal como casa 69 o como perteneciente al grupo de las llamadas casas externas, así se ha dado a conocer en varios aspectos, por lo que en adelante en el presente escrito me referiré como “casa 69”.

CUARTO. Es importante manifestar que los libros de actas y contables de la Agrupación de Vivienda Los Reales II sector Propiedad Horizontal, fueron perdidos, cuya denuncia fue realizada por uno de los administradores del conjunto, por ello se procedió a ubicar las actas, que se aportan en el presente escrito, en la alcaldía local de Kennedy, mediante un Derecho de Petición Radicado en esa entidad, cuyo escrito me permito aportar. En virtud de lo anterior, me permito se sirva tener estas actas como prueba documental, en razón a que provienen de una entidad oficial, cuyos originales reposan en esa entidad.

CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Conforme a lo estipulado en el artículo 96 del Código General del Proceso, hago un pronunciamiento expreso sobre los

HECHOS DE LA DEMANDA.

AL HECHO 1. ES CIERTO.

AL HECHO 2. NO ES CIERTO. En el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Alcaldía local de Kennedy consta que el nombramiento de la persona que funge en este caso como administradora, esto es la señora DORIS GOMEZ POVEDA lo hizo el Consejo de Administración el 9 de octubre de 2018, para el periodo de un año que va desde el 10 de octubre de 2018, hasta el 10 de octubre de 2019. Facultad que solo posee la Junta General de copropietarios, según lo estipula el artículo 46 del Reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No.2919 del 2 de diciembre de 2003, mediante la cual se reformó y actualizó dicho reglamento para actualizarlo a la Ley 675 de 2001.

AL HECHO 3. NO ES CIERTO. La casa 69 no ha estado dentro de este régimen, por decisión de la misma administración, como se demostrará en el curso de este escrito. La vinculación de este inmueble a la copropiedad fue producto de la Administración en su afán de obtener el recaudo de dineros sin fundamentos legales.

AL HECHO 4. ES CIERTO. Sin embargo, los propietarios están fallecidos desde el año 2018, tal y como se demostró, en el escrito de nulidad.

AL HECHO 5. NO ES CIERTO. Los propietarios del inmueble no adeudan dineros por ningún concepto, tal y como se demostrará en el curso del presente escrito.

AL HECHO 6. NO ES CIERTO. Los demandados fallecidos no tuvieron requerimientos al respecto, por mas de 38 años.

AL HECHO 7. NO ES CIERTO. El documento con el cual se pretende el cobro no es legal, tal y como se demostrará en el curso del presente escrito. Esta firmado por una persona que no fue nombrada legalmente y que no es la representante legal de la Agrupación de vivienda LOS REALES SEGUNDO SECTOR LAS DOS AVENIDAS –PROPIEDAD HORIZONTAL-, TAL Y COMO CONSTA EN EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL EXPEDIDO POR LA ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY, el cual obran en el proceso.

Antes de seguir el pronunciamiento frente a las excepciones de fondo, me permito presentar:

DESCONOCIMIENTO DE TODO EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DENOMINADO CERTIFICACION DE DEUDA EMITIDO POR LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PERSONERIA JURIDICA N.016 DE FEBRERO 13 DE 1996

De conformidad con el artículo 272 del Código General del Proceso, estando dentro del término concedido por esta norma, me permito presentar el desconocimiento, por parte de mi poderdante del documento, que sirve de base ejecutiva en el presente asunto, por los motivos que enuncio a continuación.

Sea lo primero indicar que la señora DORIS GOMEZ POVEDA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.848.563, quien manifiesta ser la Representante Legal de la Agrupación de vivienda LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL y en esa condición hace constar una deuda por valor de \$6.603.250, a cargo de los señores FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ, propietarios del inmueble ubicado en la carrera 72 B No.7 A-92 (Dirección Catastral) carrera 73 No. 7 G-26, identificada informalmente como casa 69.

En la CERTIFICACION DE DEUDA, emitida por la señora DORIS GOMEZ POVEDA, hace constar que las sumas adeudadas por los señores FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ, corresponden a los conceptos de cuotas de administración, causadas desde el 1º. de febrero de 2016, hasta 1º. de junio de 2019, retroactivos, seguros y hasta honorarios.

Al respecto me permito manifestar:

La señora DORIS GOMEZ POVEDA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.848.563, no era la Representante Legal en ese entonces de la Agrupación de vivienda, ni estaba facultada, para emitir dicha certificación, dado que no fue nombrada oficialmente por el órgano encargada de su nombramiento, es decir, no fue nombrada por la Asamblea General, la cual esta conformada por los propietarios de las unidades de vivienda de esa Agrupación, sino que fue nombrada por el Consejo de Administración el 9 de octubre de 2018, según consta en el certificado emitido por la Alcaldía Local de Kennedy, la cual fue allegada como anexos de la demanda. El organismo responsable de su nombramiento es la Asamblea General de Propietarios, por mandato del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, mandato incluido en la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Publica No. 2919 del 2 de diciembre de 2003, en el numeral 1º. del artículo 46, que expresa:

“ARTICULO 46. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:...

- 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.”*

Como consecuencia de lo anterior, la CERTIFICACION DE DEUDA, emitida por la señora DORIS GOMEZ POVEDA, el día 10 de agosto de 2019, en la cual certifica que el inmueble ubicado en la carrera 72 B No.7 A-92 de propiedad de los causantes FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ, cuya heredera represento, NO ES EL DOCUMENTO IDONEO para ejecutar el cobro de las cuotas de administración, retroactivos, seguros y honorarios, contenidos en ese documento. Este documento no cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso y tampoco los del 48 de la Ley 675 de 2001. Los de la norma procedimental porque no provienen de los demandados ni de ninguna autoridad generadora de obligaciones y tampoco provienen de la Representante Legal debidamente facultada, por no haber sido nombrada por el órgano competente del Conjunto demandante.

Así las cosas y Mi poderdante desconoce el documento en todo su contenido, por el motivo de contener sumas que no adeuda, dado que ni son beneficiarios de la Agrupación de vivienda, ni han sido convocados a las Asambleas Generales como propietarios, por mas de 38 años, esto es, desde el inicio de esas reuniones, hasta el año 2017, fecha en la cual fueron convocados por primera vez. De tal forma, que mi poderdante desconoce las decisiones y aprobaciones que le hayan dado a cada una de las propuestas en cada una de estas reuniones. Tal y como se demostrará en el curso de las excepciones que se presentan con este escrito.

Por los motivos antes expuestos, es que mi poderdante desconoce en su totalidad el tan mencionado documento.

Continuo con el pronunciamiento:

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A LA PRIMERA PRETENSION. (Administración). Me opongo por las siguientes razones: Los deudores están fallecidos desde los meses de junio y noviembre de 2018.

Se pretenden sumas que no están contenidas en la certificación que sirve titulo ejecutivo. Nótese que la certificación contiene sumas desde enero de 2016 y las pretensiones consignan suma desde el mes de febrero de 2013.

Mi poderdante desconoce el documento llamado CERTIFICACION DE DEUDA, así como las pretensiones contenidas en la demanda desde el numeral 1, hasta la 61.

De igual manera, se trata de obligaciones que se encuentran prescritas. Desde la contenida en el numeral 1, hasta la contenida en el numeral 61.

A LA SEGUNDA PRETENSION. (Intereses moratorios) Me opongo por las siguientes razones:

Lo accesorio sigue a lo principal, de tal forma que de no proceder y no ser exigibles las cuotas de capital, tampoco son exigibles la suma que pretenden por concepto de intereses moratorios, los cuales además, no corresponden a los pretendidos en los pedimentos de la primera pretensión. Nótese como en la certificación expedida por la administración certifica unos intereses moratorios sin especificar la fecha de causación y exigibilidad de este concepto.

Al igual que los capitales que pretenden en la pretensión primera, se trata de obligaciones prescritas.

Además de lo anterior, las sumas contenidas en las pretensiones de la demanda no corresponden a las contenidas en la certificación, las contenidas en la demanda tienen una causación y exigibilidad desde el mes de febrero de 2015, mientras que las contenidas en la certificación, son inexactas, de tal forma que mi poderdante desconoce este concepto por no corresponder a la realidad.

A LA TERCERA PRETENSION. (retroactivo). Me opongo por las siguientes razones:

Mis poderdantes las desconocen este concepto por cuanto al no ser parte de la copropiedad en la época de causacion de ellos, no tiene conocimiento, además por no corresponder a la realidad.

Además, se trata de obligaciones prescritas

A LA CUARTA PRETENSION. (Pólizas zona comunes). Me opongo por las siguientes razones:

Mi poderdante las desconoce por no corresponder a la realidad.

Por estar prescritas. Todas corresponden al año 2013.

A LA QUINTA PRETENSION. (intereses de mora sobre las pólizas de zonas comunes). Me opongo por las siguientes razones:

Por estar prescritas.

Mi poderdante las desconoce por no corresponder a la realidad.

A LA SEXTA PRETENSION (Cuotas que se sigan causando). Me opongo por las siguientes razones:

Mi poderdante las desconoce, por no corresponder a la realidad.

A LA SEPTIMA PRETENSION: (Cuotas de administración que se sigan causando). Me opongo. Se están cobrando doble.

A LA OCTAVA PRETENSION. Me opongo hasta que haya pronunciamiento del Señor Juez.

En consecuencia de lo anterior, me permito proponer las siguientes excepciones.

EXCEPCIONES DE FONDO

1° AUSENCIA DE DERECHOS DEL COPROPIETARIO SOBRE ZONAS COMUNES

En la Escritura Pública 2919 del 2 de Diciembre de 2003, mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación de vivienda "LOS REALES SEGUNDO SECTOR LAS DOS AVENIDAS, se determinaron los lineamientos que determinaron el propósito de esa agrupación de vivienda, entre los cuales resaltan los objetivos, los cuales están contenidos en el artículo 6° de la mencionada escritura pública.

Allí también, se establecieron los derechos y obligaciones de los copropietarios. En el Artículo 37 de esa Escritura Pública se describen claramente los derechos de los propietarios de cada unidad de esta agrupación tiene, entre ellos:

- Servirse de los bienes comunes dentro del giro normal.
- Solicitar a la administración cualquier servicio que requiera.
- Intervenir en las deliberaciones de la asamblea ordinaria.

En lo que se refiere a servirse de los bienes comunes los aquí demandados, nunca han usado, gozado o tenido la oportunidad de usar las zonas comunes, dado que carecen de acceso a estos bienes, no tienen derecho a parqueaderos, no tienen zonas verdes, **NI SIQUIERA TIENEN ACCESO A LA AGRUPACION**, ya que se encuentran en acceso peatonal directo a la calle, esto es, a la carrera 73. No tienen servicio de portería y menos aún de vigilancia, de hecho para acceder al conjunto deben pedir autorización de una de las casas interiores, que si lo autorizan el vigilante les permite ingresar. Es importante resaltar que de las 69 casas que forman el conjunto, 51 casa se encuentran encerradas por una reja metálica, a ellas las llaman internas. Hay 18 casa que están fuera de ese encerramiento y las llaman las externas. Entre estas casas externas se encuentra la casa 69, a la que nos referimos en este asunto.

Vale la pena recalcar que la señora Maribel Herrera y su esposo, deben pagar parqueadero en un sitio distinto a su unidad, tal y como me permito demostrar con las pruebas testimoniales que mas adelante solicitare.

En lo que se refiere a solicitar servicio de la administración, tampoco tienen acceso ya que la misma administración dice no prestarles ningún beneficio, tal y como se demostrará mas adelante en el curso del presente escrito, mediante la prueba documental que se adjuntara al presente escrito.

Respecto de intervenir en las deliberaciones de las Asambleas tampoco han intervenido pues nunca antes habían sido convocados desde el inicio de estas en el año 1996, hasta el año 2017, en el que débilmente fueron convocados, pues siempre han convocado a las 51 casas internas, hecho que demostraré a lo largo del presente escrito, con las diferentes actas, que me permito aportar.

Tampoco han intervenido en las deliberaciones de las asambleas ordinarias, desde la creación del reglamento de propiedad horizontal en el año 1979, fecha en la cual adquirieron el bien, por la razón que desde que se iniciaron dichas asambleas el 15 de Enero de 1996, siempre convocaron como copropietarios a las 51 casas internas, cuyos propietarios han sido los beneficiarios de los usos y goces de la agrupación, tal como se demuestra con las diferentes actas levantadas a lo largo de esos años.

Vale la pena resaltar que desde ese año, es decir, desde 1996 no se volvieron a realizar asambleas hasta el año 2003, en donde siguieron convocando a los mismos propietarios de las 51 casas internas, iniciando el 10 de marzo y 27 de Marzo de 2003. Así continuaron las convocatorias hasta el año 2017 cuando fueron citados por primera vez los propietarios de esta casa 69.

Es importante resaltar que las asambleas ordinarias y extraordinarias, siguieron realizándose a pesar de las constancias dejadas por uno de sus intervinientes, señor Belisario González, quien para ese entonces era el tesorero de esa agrupación de vivienda, en la cual indicó que la reforma al reglamento para actualizarlo a la ley 675 de 2001 contenía irregularidades, lo que hacía que estas asambleas fueran informales como paso a indicar a continuación:

En el acta de asamblea de constitución de la asociación de propietarios del Conjunto Residencia Agrupación de vivienda LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANICACION LAS DOS AVENIDAS, realizada el 15 de enero de 1996, convocaron a los 51 propietarios de lo que hoy son las casas internas. Anexo acta en 6 folios.

En asamblea extraordinaria realizada el 10 de marzo de 2003, también se convocaron a los 51 propietarios de las casas internas. Esta se realizó con el fin de ajustar el reglamento de propiedad horizontal a la Ley 675 de 2001. Anexo acta en 2 folios.

En asamblea ordinaria realizada el 17 y 27 de marzo de 2003, también se convocaron a 51 propietarios de las casas internas. Anexo acta en 7 folios.

En asamblea ordinaria realizada el 18 de abril de 2005, también se convocaron a los 51 propietarios de las casas internas. Y se dejó constancia por el tesorero, señor Belisario González, indicando que la reforma al reglamento de propiedad horizontal era ilegal por cuanto el quórum dado a las 51 casa internas era incorrecto, ya que, para la aprobación del mismo se requería el 70% y solo habían reunido el 52,1%. Anexo acta en 12 folios.

En asamblea extraordinaria realizada el 17 de abril de 2006, también convocaron a los 51 propietarios de las casas internas. Anexos acta en 4 folios.

En asamblea extraordinaria realizada el 19 de Noviembre de 2007, también convocaron a los 51 propietarios de las casas internas y en ella se detallaron los estados de cuentas de esos 51 copropietarios sin mencionar allí a la señora Fanny Moreno de Herrera ni como propietaria ni como deudora. Anexo acta en 11 folios.

En asamblea ordinaria realizada el 24 de Febrero de 2008 se convocó únicamente a los 51 propietarios de las casas internas. Anexo acta en 5 folios.

En asamblea general del 10 de marzo de 2010, también convocaron a los 51 propietarios. Anexo acta en 23 folios.

Lo mismo sucedió en la asamblea extraordinaria realizada el 24 de octubre de 2010, en donde se dejó constancia de la asistencia de los 51 propietarios que correspondían a las 51 casas internas. En esta acta se calculó el presupuesto sobre las 51 casa internas.

También consta en ese documento las gestiones realizadas por la administración acerca de la desvinculación de las 18 casas externas, entre ellas está la casa 69, y la reforma al reglamento. Gestión realizada por la señora EDNA ANDRADE. Aclaro que estas 18 casa externas nunca antes habían sido convocadas a las diferentes asambleas anteriores. Anexo acta en 6 folios.

El 13 de Marzo de 2011 se realizó una nueva asamblea general ordinaria a la que fueron convocados los 51 propietarios de las casa internas y otros 9 propietarios de la calle 7 A BIS N. 72, del mal llamado callejón. Anexo acta en 19 folios.

En asamblea extraordinaria realizada el 19 de junio de 2011, se trató el tema acerca de la exoneración de la cuota de administración para las casas externas, a la cual pertenece la casa 69 de este asunto. Anexo acta en 8 folios.

En asamblea ordinaria realizada el 11 de marzo de 2011, también convocaron a los 51 propietarios de las casas internas. Anexo acta en 11 folios.

El 10 de Marzo de 2013 se realizó otra asamblea a la cual convocaron a los 51 propietarios de las casa internas. Anexo acta en 10 folios.

Lo mismo sucedió en asamblea ordinaria del 16 de Marzo de 2014, donde nuevamente convocaron a los 51 propietarios de las casa internas y a los propietarios de la calle 7. Anexo acta en 6 folios.

Solo fue hasta el año 2017, en asamblea realizada el 26 de Marzo, donde los demandados, por primera vez, fueron convocados a la asamblea ordinaria, la cual, dicho sea de paso, fue irregular en razón a que la administradora estaba inhabilitada, sin embargo esta se realizó. A esta asamblea asistió la demandada Fany Moreno de Herrera. En esa asamblea no fue aprobado el presupuesto. Anexo acta en 11 folios.

En asamblea ordinaria realizada el 26 de Febrero de 2018 asistió el señor Eduardo Herrera en representación de Fany Moreno, quien controvertió y no estuvo de acuerdo con la deuda a su cargo, por la razón que no eran parte de la agrupación y que además no eran claras las cuentas, muy a pesar de su negativa el presupuesto fue aprobado. Anexo acta en 26 folios.

Para el año 2020 la asamblea no se realizó a causa de la pandemia originada por el covid 19.

Finalmente la del año 2021, para esta no fueron convocados.

Copias de todas estas actas me permito aportar para que sean tenidas como prueba documental.

En razón de todo lo expuesto, solicito desde ahora se declare probada esta excepción.

2° INEXISTENCIA DE LA DEUDA Y SU CUANTIA. ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Continuando con las excepciones, es importante manifestar la inexistencia de la deuda que pretende la administración de la Agrupación “Los Reales II Sector” y es el hecho de no incluir la casa 69, cuyas expensas cobra, en los derechos de los copropietarios, pero si exigir el pago de unos conceptos para los cuales no ha tenido acceso a lo largo de más de 38 años, es decir, no tiene derecho a ningún servicio de la copropiedad, pero si tiene la obligación de pagar expensas, así lo expresaron en asamblea realizada el 31 de marzo de 2019, en el informe de gestión que me permito aportar. Anexo acta en 34 folios.

Por otra parte, al pretender sumas por conceptos de administración y beneficios que no reciben los propietarios de la casa 69, se convierte en un cobro sin justa causa, lo que llevaría a la copropiedad a un enriquecimiento sin justa causa, originado en la negligencia de ella misma. Con este proceder se estaría empobreciendo el patrimonio de mi poderdante existiendo una correlación de enriquecimiento por parte de la administración y empobrecimiento de las arcas de mi poderdante.

Es tan cierto lo relacionado en este aspecto, que ha sido una manifestación propia de la asamblea respecto de aceptar de que a pesar de no recibir ningún beneficio la casa 69, tienen la obligación del pago de las cuotas de administración y todos los conceptos que se aprueben en tales reuniones.

Por otra parte, en lo que respecta a la “CERTIFICACION DE DEUDA” allegada al proceso, me permito manifestar que se pretenden sumas que datan del año 2013, tiempo en el cual los propietarios de la casa 69 no fueron convocado y menos fueron certificados como integrantes de esa reunión.

Es así que solicito desde ahora se sirva declarar probada la excepción propuesta.

3° COBRO DE LO NO DEBIDO

Fundamento la presente excepción en el hecho de estar cobrando la administración sumas de dineros por unos conceptos que i) los demandados no reciben, ii) los demandados no adeudan por el desconocimiento del documento que certifica la deuda propuesto en este documento y iii) por estar prescritas todas las sumas que se pretenden en este asunto.

4°. PRESCRIPCION

Fundamento la presente excepción en el hecho de estar cobrando la copropiedad, cuotas ordinarias que se encuentran prescritas, por haber transcurrido mas de 5 años contados a partir de la exigibilidad de cada una de las cuotas. Ellas las relaciono en la siguiente forma:

Frente a las cuotas de Administración, estas se encuentran prescritas, desde la contenida en el numeral 1 y las que se vayan causando, hasta obtener el pronunciamiento judicial. Me refiero a las contenidas en la pretensión primera.

Frente a Intereses moratorios, también este concepto se encuentra prescrito, teniendo en cuenta que lo accesorio sigue a lo principal. Es decir, los intereses que corresponden a las cuotas de administración relacionadas en el párrafo anterior. Me refiero a lo contenido en la pretensión segunda.

Frente al retroactivo, también este concepto también se encuentra prescrito. Este concepto se encuentra relacionado en la tercera pretensión.

Frente a las Pólizas de zona comunes y los intereses de mora, la administración pretende sumas que corresponden todas al año 2013. Ella esta relacionada en las pretensiones cuarta y quinta.

El motivo de la prescripción, reside en el hechos de haberse causado estos conceptos, desde hace mas de cinco año, para exigir el pago de las obligaciones por parte de la administración, quien ha sido negligente en la recuperación de la cartera morosa.

5° AUSENCIA DE AUTORIDAD DE LA COPROPIEDAD

Fundamento la excepción en el hecho de la ausencia de autoridad de la copropiedad respecto de la casa 69, cuyas expensas se pretenden en este asunto, resaltando que los titulares del derecho de dominio nunca han tenido reclamos de ninguna índole por parte de quien ejerce el cargo de administrador, así como tampoco han tenido prohibiciones acerca del uso o goce o destinación del bien, de hecho se han realizado mejoras que en ningún momento han sido cuestionados o controvertidos por la administración de la agrupación como tampoco se ha solicitado autorización alguna para realizarlas.

Así mismo, es importante resaltar el hecho de manifestar que durante más de 38 años, los causantes y ahora sus herederos, fueron convocados a las asambleas ordinarias, extraordinarias, ni las que se hayan realizado por derecho propio, por lo tanto, no han no han sido titulares de reclamos o prohibiciones, como tampoco de derechos, de hechos no han tenido la oportunidad de controvertir o intervenir , y menos cualquier sanción, decisión o reforma que se haya tomado en el interior de las asambleas.

6°. FALTA DE CAPACIDAD PARA SER PARTE O ACTUAR COMO DEMANDANTE.

Fundamento la presente excepción, en el hecho de que la señora señora DORIS GOMEZ POVEDA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.848.563, quien manifiesta ser la Representante Legal de la Agrupación de vivienda LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, otorgó poder a la Dra. MARTHA YANETH MEDINA ANGEL, para iniciar el proceso ejecutivo en contra de los causantes, teniendo como título base de la acción, la certificación expedida por ella, la cual dice prestar mérito ejecutivo de conformidad con el artículo 48 de la Ley 876 de 2001.

Al respecto me permito resaltar la falta de capacidad de la administradora para hacer parte en el proceso o actuar como demandante en representación de la Agrupación de vivienda LOS REALES II SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, dado que la institución llamada a expedir la certificación de existencia y representación legal, hace consta que su nombramiento proviene del Consejo de Administración no de la Asamblea General como lo ordena la ley 675 de 2001, en su artículo 50 que indica el derecho que tiene este órgano a nombrar a su administrador o delegar su nombramiento al Consejo de Administración, así lo dispone el artículo 65 de la Escritura

pública que contiene la reforma al reglamento de propiedad Horizontal. Tal delegación para el nombramiento de la administradora hecho de menos en la demanda.

7º. LA ACCION EJECUTIVA EN CONTRA DE LOS CAUSANTE FUE INICIADA CON TEMERIDA Y MALA FE POR LA AGRUPACION DE VIVIENA LOS REALES II SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

Es base de la presente excepción, el hecho de ver palpable la mala fe dispuesta por la Administración de la Agrupación de vivienda, a través de quien dice ser la representante legal y la temeridad con que obra su apoderada, quien va en contra de los deberes de las partes y sus apoderados consagrados en el numeral 2. del artículo 78 del Código General del Proceso.

Es tan evidente la mala fe profesada por la parte demandante y su apoderada, que, por parte de la primera de ellas, es latente la carencia de fundamento legal para demandar y por parte de su apoderada la ausencia de la capacidad para determinar y aconsejar a su cliente de la existencia o no del derecho a demandar.

Lo anterior, por cuanto de las actas levantadas en las diferentes asambleas ordinarias y extraordinarias se observa: i) la falta de prestación de servicios de la administración a los demandados, ii) inexistencia de convocatorias a las diferentes asambleas, iii) la inexistencia de derechos para los propietarios de esta vivienda (casa 69), iv) la exigencia de obligaciones, sin ninguna contraprestación a cambio y v) haber iniciado el proceso ejecutivo en contra de personas fallecidas. Por ello solicito desde ahora, se sirva imponer las sanciones legales y económicas correspondiente. Constancia en actas.

Por todo lo anterior, solicito se declare probada la presente excepción.

SOLICITUD

En consecuencia de lo anterior, solicito desde ahora:

1. Se declaren probadas las excepciones propuestas a lo largo del presente escrito.
2. Se Decrete la terminación del proceso.
3. Se condene en costas a la parte demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamentos la contestación de la demanda, en los artículos 96 y siguientes, 243 y siguientes, y 375 del Código General del Proceso, y demás normas en concordancia

PRUEBAS

Comedidamente solicito se sirva tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

De igual forma solicito se sirva tener como pruebas, la demanda y sus anexos la subsanación y sus anexos y todas las actuaciones procesales surtidas en el curso del proceso. Resaltando lo manifestado al principio de esta contestación, en el sentido de indicar que los documentos originales de estas copias reposan en la Alcaldía Local de Kennedy.

Las actas relacionadas a lo largo del presente escrito.

Acta de asamblea de constitución de la asociación de propietarios del Conjunto, realizada el 15 de enero de 1996.

Acta de asamblea extraordinaria realizada el 10 de marzo de 2003

Acta de asamblea ordinaria realizadas el 17 y 27 de marzo de 2003.

Acta de asamblea ordinaria realizadas el 18 de abril de 2005.

Acta de asamblea extraordinaria realizada el 17 de abril de 2006.

Acta de asamblea extraordinaria realizada el 19 de Noviembre de 2007.

Acta de asamblea ordinaria realizada el 24 de Febrero de 2008.

Acta de asamblea general del 10 de marzo de 2010.

Acta asamblea extraordinaria realizada el 24 de octubre de 2010.

Acta de asamblea a ordinaria del 13 de Marzo de 2011.

Acta de asamblea extraordinaria realizada el 19 de junio de 2011.

Acta de asamblea ordinaria realizada el 11 de marzo de 2011.

Acta de asamblea realizada e 10 de Marzo de 2013.

Acta de asamblea ordinaria del 16 de Marzo de 2014.

Acta de asamblea del 26 de marzo de 2017.

Acta de asamblea ordinaria realizada el 26 de Febrero de 2018.

Imágenes de la casa 69, cuyo cobro se pretende en este asunto.

Derecho de Petición de solicitud de copias de las actas y el pago correspondiente, a la Agrupación de vivienda LOS REALES II SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDADES PROPIEDAD HORIZONTAL.

Denuncia de perdida de los archivos libros contables y actas de la administración de la Agrupación de vivienda LOS REALES II SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDADES PROPIEDAD HORIZONTAL

Copia de la escritura pública 9877 del 18 de diciembre de 1979, por medio de la cual los causantes compraron la vivienda, cuyo cobro hoy nos ocupa.

Copia de la escritura pública 2919 del 2 de diciembre de 2003, por medio de la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal y se adecuó a la Ley 675 de 2001.

Imágenes de la ubicación de la casa 69, la cual carece de zonas comunes y de acceso a ellas.

INTERROGATORIO DEPARTE

Respetuosamente solicito se sirva ordenar el interrogatorio de parte que en audiencia practicaré y debe absolver la parte demandante, representada legalmente por la administradora de la Agrupación de vivienda Los Reales II sector Propiedad Horizontal, acerca de lo manifestado en el presente escrito.

NOTIFICACIONES

La suscrita recibe notificaciones en la carrera 23 No.124-87, torre 2, oficina 602, de la ciudad de Bogotá, D.C.

Cordialmente,



ANA YOLEIMA GAMBOA TORRES
C.C.60.295.946 de Cúcuta
T.P.No.49.064 del C.S. de la J

AGRUPACION DE VIVIENDA
LOS REALES SEGUNDO SECTOR

ACTA DE ASAMBLEA DE CONSTITUCION DE LA ASOCIACION DE
PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS

En Santafé de Bogotá D.C. a los 15 días del mes de Enero de 1996.
siendo las 9:00 P.M. se reunieron en el Parque Comunal del
conjunto, con expresa voluntad de conformar la ASOCIACION DE
PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, las siguientes personas:

NOMBRE	CEDULA	FIRMAS
1 Baquero Miguel	19140131 BTD	
2 Bermudez Ricardo	19246020 BTD	
3 Camacho Marisol	Alpin Camacho 35'373897 BTD	
4 Debra Luis	Patricia de la Cruz 24112620 BTD	
5 Caicedo Libardo	Libardo Caicedo 41550974 BTD	
6 Caro Nestor	19008096	
7 Castañeda Pedro	19257704 BTD	
8 Castañeda Reul	Guillermo Castañeda 19195795	
9 Castillo Guillermo		
10 Contreras Andres		
11 Cobete Alejandro		
12 Contreras Jaime	2914450 BTD	
13 Espitia Danilo	DOFLO ESPITA 19174083	
14 Farieta Jorge	Jorge de la Cruz 25238254 BTD	
15 Garzon Aura	Proteja Garzon Mochales 41239152 BTD	
16 Galvis Betty	4428802 de	
17 Gonzalez William	Pitalito	
18 Gutierrez Ana	Quero de Gutierrez 20243249 BTD	
19 Herrera Henry	19459724 BTD	
20 Hernández Alvaro	Alvaro Hernandez 0017129737 BTD	
21 Herrera Patricia	00190267 de Bogotá	
22 Iriarte Carlos		
23 Marin Edilberto	Marin Edilberto 23775642	
24 Malagon Honoria	51175151	

- 25 Navarro Romulo 11
- 26 Olarte Gonzalo 12
- 27 Otalora Jose 13
- 28 Parro Carlos 14
- 29 Palacio Augusto 15
- 30 Parro Luis 16
- 31 Pena Edgar 17
- 32 Perez Miriam 18
- 33 Perez Manuel 19
- 34 Pineda Ulán 20
- 35 Quecane Alejandro 21
- 36 Quezada Clemencia 22
- 37 Rocha Jose 23
- 38 Rencancio Martha 24
- 39 Rincón Mercedes 25
- 40 Rubiano Nabarro 26
- 41 Rincón Hernando 27
- 42 Sanchez Carolina 28
- 43 Sarmiento Luis 29
- 44 Soacha Angel 30
- 45 Serrano Julio 31
- 46 Tintaca de M. Fanny 32
- 47 Tora Martha 33
- 48 Torres Graciela 34
- 49 Trujillo Orlando 35
- 50 Villalobos Luis 36
- 51 Villota Luis 37
- 52 Yuar Herrera 38

[Handwritten notes and signatures]

1648284 Folio
 1715541 Bto
 23924346
 10.537.176 Poma
 51818783 Diana
 1011019 Bto
 26043.385 de l. Vte.
 2021231 Bto
 19076903 Bto.
 3238169 Engage
 41137.36 Bto
 17117450 Bto
 41617040 L
 22032579 Bto
 381991360
 17445437 Bto
 41617300 Bto
 3697.316
 2869247 Bto
 35321900 Bto
 51962214 de Bto
 12091213 Vte
 11370152 Fuso
 1905408
 19426490

47 de 69 = 68.11% / 68.62

+
39

AGrupación DE VIVIENDA
LAS DOS AVENIDAS - CONJUNTO LOS REALES
SEGUNDO SECTOR

Se acordó el siguiente orden del día :

1. Verificación del quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la sesión
3. Elección de la Junta Administradora.
4. Elección del Representante Legal y demás dignetarios.
5. Aprobación de Estatutos.

Se desarrollo así, el orden del día :

1. Se constató quórum para deliberar y decidir.
2. Por unanimidad se eligió como presidente de la sesión al señor JORGE FARIETA y como secretaria a la señora PATRICIA HERNANDEZ.
3. Por unanimidad se eligió la siguiente JUNTA ADMINISTRADORA :
Alejandro Copete A.
Fanny Tinjaca de B.
Patricia Hernández
Alejandro Quecano
Marisol Camacho
4. Por unanimidad se eligió como Presidente y Representante Legal al señor ALEJANDRO COPETE ACERO, como Vicepresidentes a la señora FANNY TINJACA DE B., como Tesorero a MARISOL CAMACHO, como secretaria a PATRICIA HERNANDEZ y como Fiscal al señor ALEJANDRO QUECANO.
5. Se dió lectura a los estatutos, artículo por artículo y fueron aprobados en su integridad por unanimidad.

No habiendo mas tomas ni puntos que tratar y siendo las 10:15 P.M., se dió por concluida la Asamblea.

En constancia se firma el día 15 de enero de 1.996 en la ciudad de Santaré de Bogotá.

JORGE FARIETA
Presidente

19.174.083

Bogotá

PATRICIA HERNANDEZ
Secretaria

51.968.267 de Bogotá.



SANTA FE
DE BOGOTÁ, D. C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY ZONA OCTAVA

RESOLUCION No. 016

13 de Febrero de 1996

Por la cual se reconoce una personería jurídica

LA ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY - ZONA OCTAVA-

en ejercicio de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO

Que el señor ALEJANDRO COPETE ACERO, en su calidad de representante legal de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR, "LAS DOS AVENIDAS" con domicilio en Santa Fe de Bogotá D.C. solicita a esta Alcaldía se reconozca personería jurídica a dicha Agrupación

Que el peticionario acompaña a su solicitud, a) Formulario oficial debidamente diligenciado, b) - Acta de asamblea de constitución donde se nombra Junta Directiva y se designa dignatarios, e) - Estatutos de la Agrupación.

Que la mencionada Agrupación se ajusta a las disposiciones del título 36, libro primero del código civil, y la documentación allegada cumple los requisitos exigidos por el Decreto Distrital No 059 de 1991,

Que por las razones expuestas es precedente habilitar a la organización en mención para ejercer derechos y contraer obligaciones civiles,



SANTA FE
DE BOGOTÁ, D. C.
SECRETARIA DE GOBIERNO

43

RESUELVE

- ARTICULO PRIMERO.-** Reconocer personería jurídica a la entidad denominada AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR "LAS DOS AVENIDAS" con domicilio en Santa Fe de Bogotá D.C.
- ARTICULO SEGUNDO.-** Aprobar los estatutos de la citada entidad y ordenar la inscripción de su Junta Directiva, cuyo Presidente llevará la Representación Legal de la Entidad.
- ARTICULO TERCERO.-** La presente resolución deberá ser publicada en el Diario Oficial en un diario de amplia circulación por cuenta de los interesados. Un ejemplar de la correspondiente publicación deberá ser aportada por los interesados a efectos de acreditar el cumplimiento de tal requisito y con el fin de obtener las inscripciones, certificaciones y demás actuaciones que soliciten.

NOTIFIQUESE Y COMPLASE

RAUL LAZALA-SILVA
Alcaldía Local de Kennedy

LUIS JAVIER AYALA CABALLERO
Asesor Jurídico

Recibido
Memoria 6.
90 122955 p.d.
8 de mayo 13/56.

**Solicitud de: RECONOCIMIENTO DE
PERSONERÍA JURÍDICA**

PADICACIÓN

FECHA

HORA

ENTIDAD 01 NOMBRE COMPLETO **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA - LOS REALES SEGUNDO SECTOR-**
" LAS DOS AVENIDAS " DOMICILIO
TELÉFONO **2922209** DIRECCIÓN **CALLE 7 E No. 72 A - 12**
REPRESENTANTE LEGAL **ALEJANDRO COBETE ACERO** CARGO **PRESIDENTE**
DURACIÓN DEL PERÍODO ESTATUTARIO (Años) **un año** INDEFINIDO ☐ INDETERMINADO ☐

02	CON FIRMAS DE PRESIDENTE Y SECRETARIO RECONOCIDAS ANTE NOTARIO Y SIN ENMENDADURAS.	No. FOLIOS
DOCUMENTOS	Acta de Constitución e Instrumento Fundacional	X
	Acta de Designación del Representante Legal y demás Diputadas	X
	Acta de fundación de estatutos	X
	Acta de elección de apoderados a la respectiva constitución o escritura	X
	Texto completo de los estatutos	X
	NOTA: Si se contemplan otras de vivienda, se anotará el concepto de superedificadas. Las Enmiendas con fines educativos, culturales, tecnológicos, culturales, recreativos y deportivos, presentarán su solicitud ante la Dirección de Educación, DFO 629-03.	

03	MIEMBROS DEL ÓRGANO DIRECTIVO Y DIGNATARIOS		
DE LOS DIGNATARIOS	CARGO	PRINCIPALES	SUPLENTE
	ALEJANDRO COBETE	PRESIDENTE	
	FANNY TINGACA	VICERRESIDENTE	
	MARISOL CAMACHO	TESORERA	
	PATRICIA HERNANDEZ	SECRETARIA	
	ALEJANDRO HERNANDEZ	FISCAL	
DURACIÓN DEL PERÍODO ESTATUTARIO (Años) UN AÑO INDEFINIDO ☐ INDETERMINADO ☐			

NOMBRE DEL PRINCIPAL **ALEJANDRO QUEGANO** CARGO **REV. FISCAL** MATRICULA No. _____
NOMBRE DEL SUPLENTE _____ CARGO _____ MATRICULA No. _____
DURACIÓN DEL PERÍODO ESTATUTARIO (Años) **UN AÑO** INDEFINIDO ☐ INDETERMINADO ☐

NOTA: El Fiscal o Revisor Fiscal no hará parte del Órgano Directivo

04 En virtud de la gravedad del juzgamiento que la información suministrada en los Puntos 01, 02, 03 y 04 de este formato oficial, corresponde en todo a los datos contenidos en los Actos que se suscitan en:
Acta de Constitución e Instrumento Fundacional del **si**
Acta de Designación del Representante Legal y demás Diputadas **si**
Acta de aprobación de estatutos del **si**
En constancia de lo anterior firmamos y solicitamos la inscripción de dignatarios.

FIRMAS

Representante Legal C.C. No. **122985** *Res.*

Secretaría C.C. No. **1529.737** *Res.*

327

ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA LOS REALES II SECTOR CONJUNTO
RESIDENCIAL LAS DOS AVENIDAS.

En la ciudad de Bogotá D.C. el 10 de marzo de 2003, se reunieron a las 7.30 P.M., en el salón Comunal de la Urbanización Portal de las Américas en Asamblea Extraordinaria los copropietarios del Conjunto Residencial Las Dos Avenidas, Los Reales II Sector de acuerdo con convocatoria efectuada el 01 de marzo del año en curso, desarrollando los siguientes puntos:

VERIFICACION DEL QUORUM

Se llamó a lista de copropietarios obteniéndose quórum suficiente al asistir a la Asamblea extraordinaria treinta y seis (36) copropietarios de un total de cincuenta y uno (51) originando una asistencia del setenta y uno por ciento (71%). Con los anteriores resultados se procedió a desarrollar la reunión.

Quorum
Real: 6
52.1%

LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

La presidente de la Junta de Administración leyó el acta anterior siendo aprobada por unanimidad. Luego explicó que la presente reunión tenía por objeto exclusivamente la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal ajustándose a la ley 675 de Agosto de 2001 la cual regula los derechos de copropiedad y garantiza la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Indico que el contenido del presente reglamento, el cual fue distribuido a todos los asistentes, fue aprobado inicialmente por la Asamblea General de Copropietarios en su reunión extraordinaria del 12 de Enero pasado y que con base en esta aprobación se procedió a revisar uno a uno cada artículo del reglamento verificando que estos cumplieran con lo consagrado en la ley 675 y ajustarlos a su tradición para los procedimientos de registro y protocolización.

Expresó además que el presente reglamento se divide en tres (3) partes: La primera el nuevo reglamento de propiedad, la segunda, el reglamento anterior y por último el reglamento de convivencia.

El señor Jorge Farietta tomó la palabra y explicó a la Asamblea que los abogados con los cuales se había firmado un contrato para la elaboración y trámite de registro del reglamento no habían cumplido con su labor y por lo tanto habían devuelto el valor anticipado de \$400.000.

Que con base en los borradores del reglamento se había trabajado hasta obtener el presente reglamento distribuido a cada uno de los asistentes. Adicionalmente informó que el reglamento original del año 1977 contenido en la escritura No. 9805 no fue registrado por cada copropietario, sino que se registró en forma general por la empresa constructora y que el objetivo del reglamento actual es registrarlo para cada uno de los copropietarios.

NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNION

La Asamblea designó como Presidente y Secretario de la misma a los señores Jorge Farietta y Alejandro Quecano G.

APROBACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

El señor Alejandro Quecano pidió aclaración acerca de "la destinación de los bienes de dominio particular, del conjunto residencial..." ya que al parecer, los nuevos estatutos no concordaban con el punto 7 del artículo 5º, Capítulo II de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal". Luego de un análisis minucioso del nuevo reglamento se constató que en la página 11 en el artículo 1º del capítulo primero se indica que la Agrupación de Vivienda está destinado al uso residencial.

Adicionalmente, el señor Alejandro Quecano explicó a la asamblea que de acuerdo con la nueva estructura administrativa según los nuevos estatutos, la representación legal de la Personería Jurídica y al administración del conjunto corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración y que por lo tanto, los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Igualmente explicó que al nombrar un Administrador este hecho incidía en los nuevos costos de la cuota de administración.

Luego de estas aclaraciones, el Presidente sometió a aprobación de la Asamblea El Nuevo Reglamento de Propiedad ajustados a la ley 675 de 2001, obteniéndose Aprobación por unanimidad de los treinta y seis (36) copropietarios asistentes..

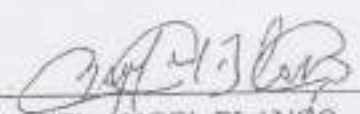
Siguiendo el orden del día, el Secretario informó que como el Reglamento de Convivencia al ser parte del Reglamento de Propiedad quedaba igualmente aprobado con la anterior aceptación por parte de los Copropietarios.

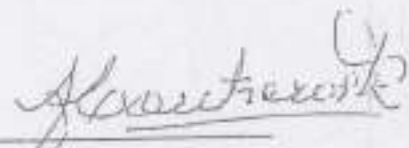
La Asamblea nombró un Comité para aprobación del acta de la Asamblea a los señores Miguel Blanco y Jaime Contreras; adicionalmente estos dos miembros fueron designados para obtener las firmas de los copropietarios que componen el conjunto.

Una vez agotado el orden del día se dió por terminada la reunión siendo 9:20 p.m. del 10 de Marzo de 2003 en la Ciudad de Bogotá D.C. Para constancia se firma:

Comité para aprobación del Acta:

Hemos revisado la presente acta declarando que estamos de acuerdo con su contenido y damos nuestra aprobación, hoy 14 de marzo de 2003 en Bogotá D.C.


MIGUEL ANGEL BLANCO.


JAIME CONTRERAS.


JORGE FARIETTA SANCHEZ.
Presidente


ALEJANDRO QUECANO GARZON
Secretario.

Es fiel copia del libro de Actas.

329

ACTA DE ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS
ACTA N° .

CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE
COPROPIETARIOS DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO
SECTOR CELEBRADA EL DÍA 17 DE MARZO DE 2003

En Bogotá a los 17 días del mes de Marzo de 2003, siendo las 7.30 p.m. se reunieron en el Salón Comunal del Portal de las Américas Ubicado en la Carrera 73 entre las calles 6 y 7 de la Ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan, en el anexo No. 1 de la presente acta.

Todos copropietarios de la mencionada agrupación, para atender a la convocatoria escrita enviada por el Presidente de la Junta de Administración mediante comunicación de fecha 11 de marzo de 2003 dirigida a las direcciones registradas en la Administración, a cada uno de ellos

Se hace constar que por el término señalado en los estatutos, los libros de la agrupación y demás elementos exigidos por la ley no estuvieron a disposición de los copropietarios.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea
3. Lectura del Acta Anterior
4. Informe del presidente de la Junta de Administración
5. Informe del Tesorero
6. Informe del Revisor Fiscal.
7. Lectura y aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos para el periodo del año 2003
8. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2003.
9. Elección del Comité de Convivencia periodo del año 2003.
10. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2003
11. Proposiciones de los Copropietarios.

DESARROLLO

I. VERIFICACION DE QUORUM

La Presidente de la Junta de Administración procedió al llamado a lista (Ver Anexo 1 Listado de Copropietarios), e informó que se encontraban presentes en esta reunión 36 copropietarios

y 3 representantes para un total de 39 copropietarios de los SE que conforman el total de la agrupación y que en consecuencia, estaba constituido el quórum para deliberar y decidir.

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Por unanimidad fueron elegidos el Señor Jorge E. Farietta S. Y el Señor Jaime Contreras R. como presidente y secretario respectivamente de la reunión.

3. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR.

El Presidente de la Junta de Administración dio lectura al Acta anterior, la cual fue sometida a consideración de los copropietarios presentes, la cual fue aprobada por unanimidad.

Dadas las diferencias de opinión de varios copropietarios sobre la aprobación o no del Reglamento de Propiedad y del Manual de Convivencia se llegó a la conclusión que estos documentos estaban debidamente aprobados, se discutió por parte de los copropietarios sobre el número de casas que hacen parte de la Agrupación, de las Zonas de parqueaderos y de las zonas verdes, de la propiedad horizontal, sobre la construcción, de los derechos y obligaciones de los copropietarios. Después del intercambio de opiniones sobre estos aspectos, explicados por la Presidente de la Junta de Administración sobre el desarrollo, ejecución, elaboración, comunicación y discusión del los Reglamentos, leídos y modificados en asambleas extraordinarias y el conocimiento anticipado del contenido de los mismos por parte de la comunidad, el Presidente de la Asamblea aclaró sobre el origen de los actuales reglamentos, basados en la tradición de este, desde su nacimiento hasta la terminación de la construcción del conjunto, y de varios copropietarios que manifestaron que estos fueron aprobados en la Asamblea Extraordinaria última celebrada el 10 de Marzo del presente.

4. INFORME DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ADMINISTRACION.

El Presidente de la Junta de Administración de la Agrupación dio lectura a su Informe de Gestión el cual se adjunta a la presente acta.

5. INFORME DEL TESORERO

El Tesorero de la Administración de la Agrupación dio lectura a su Informe de Tesorería el cual se adjunta a la presente acta, se puso a consideración de la asamblea comentarios sobre este informe, del cual no se objetó nada por parte de los asistentes.

6. INFORME DEL REVISOR FISCAL.

El Revisor Fiscal de la Agrupación dio lectura a su Informe de Control el cual se adjunta a la presente acta.

7. LECTURA Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL PERÍODO DEL AÑO 2003.

El Presidente de la Junta de Administración y el Tesorero, explicaron el contenido de las alternativas de presupuesto que se anexó a la circular de convocatoria a la presente asamblea, de la cual se adjunta a la presente acta.

Una vez explicado el presupuesto, la Señora Alla de Peña solicita inscribir una nueva propuesta de presupuesto que para sus efectos se denomina la Alternativa Número Cuatro, que consiste en la combinación de la Alternativa Número Una más un porcentaje del valor de recuperación de la cartera morosa, a favor del Administrador como motivación para mejorar sus ingresos personales.

Se procedió a la aprobación del presupuesto del año 2003, en la que se presentaron las alternativas uno, dos, tres y cuatro, siendo el resultado de selección por parte de la asamblea el siguiente:

Alternativa Uno	1	Voto
Alternativa Dos	11	Votos
Alternativa Tres	0	Votos
Alternativa Cuatro	24	Votos
Total	36	Votos

El presidente y secretario de la Asamblea procedieron a la conciliación de la votación, encontrando que de los 39 asistentes, se habían retirado tres.

El presupuesto aprobado para la vigencia de 2003 es la suma de \$28.483,684.00 (veintiocho millones cuatrocientos ochenta y tres mil seiscientos ochenta y cuatro pesos m/cte.), aprobando una cuota de administración mensual de \$ 55.000.00 (cincuenta y cinco mil pesos m/cte.), cuya discriminación es:

Cuota mes	55.000.00
Descuento pronto pago (dentro primeros diez días del mes)	6.450.00
Fondo de Imprevistos 1% cuota	550.00
Total Cuota	\$48.000.00

8. ELECCION DEL NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

332-12

Dadas las diferencias encontradas para el nombramiento del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y del Administrador, y la incidencia económica de este último, y al no postularse candidatos para el desempeño de estos cargos, se propuso suspender la presente reunión dado lo avanzado de la hora.

SUSPENSIÓN: Por no haberse agotado el orden del día se suspende la Asamblea, el Presidente de esta reunión levantó la sesión, siendo las 10:45 p.m.

CONVOCATORIA : Se convoca a los copropietarios a la Continuación de la presente Asamblea para el día 20 de marzo del presente, a las 7:30 p.m., en el mismo sitio.

El Presidente,

El Secretario

JORGE E. FARIETTA S.

Manuel Contreras R.
JAIME CONTRERAS R.

Fiel copia tomada del libro de Actas

3.23

CONTINUACIÓN
ACTA DE ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS
ACTA N° .

CORRESPONDIENTE A LA CONTINUACIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
DE COOPROPIETARIOS DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES
SEGUNDO SECTOR CELEBRADA EL DÍA 17 DE MARZO DE 2003

Se reunió a los 27 días del mes de Marzo de 2003, siendo las 7:30 p.m. se reunieron en el
Salón Comunal del Portal de las Américas Ubicado en la Carrera 73 entre las calles 6 y 7 de la
Ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan, en el anexo No 1 de la presente acta.

Los copropietarios de la mencionada agrupación, para atender a la convocatoria verbal por el
Presidente de la Asamblea realizada el 17 de marzo de 2003.

Se coordinó un nuevo orden del día para la continuación de esta asamblea, debido a la
reunión posterior de la nueva cuota de Administración por parte de algunos copropietarios.
De acuerdo con la siguientes manera:

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura del Acta Anterior.
2. Llamada a lista y verificación de quórum
3. Revisión y aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos para el periodo del año 2003
4. Emisión nueva cuota de administración.
5. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2003
6. Elección del Administrador de la Agrupación para el periodo del año 2003
7. Elección del Revisor Fiscal para el periodo del año 2003
8. Elección del Comité de Convivencia periodo del año 2003
9. Proposiciones y varios.

DESARROLLO

LECTURA DEL ACTA

El presidente de la Asamblea dio lectura del acta de la presente asamblea hasta donde fue
suspendida, la cual fue aprobada por unanimidad por los asistentes a la reunión. Así mismo
se coordinó un nuevo orden del día para la continuación de esta asamblea, debido a la no

C

aceptación posterior de la nueva cuota de Administración por parte de algunos copropietarios, quedando esta de la siguiente manera:

LLAMADA A LISTA Y VERIFICACION DE QUORUM

A solicitud de los asambleístas, el Presidente de la Asamblea procedió al llamado a lista (Ver Anexo 2 Listado de Copropietarios), e informó que se encontraban presentes en esta reunión 35 copropietarios y 4 representantes para un total de 39 copropietarios de los 51 que conforman el total de la agrupación y que en consecuencia, estaba constituido el quórum para deliberar y decidir.

REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL PERIODO DEL AÑO 2003 Y FIJACIÓN NUEVA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.

Se procedió a la aprobación del presupuesto del año 2003, en la que se presentaron las alternativas uno, dos, tres y cuatro de la anterior reunión, agregándose una nueva que se denomina la Alternativa número 5, la cual consiste en la en una extensión de la Alternativa número 4 sin considerarse la inversión en la compra de computador y de adecuación de instalaciones para el Administrador, lo que se proveerá de los recursos provenientes de la recuperación de cartera morosa. Se aclara que esta propuesta aprobada considera la contratación de un Administrador.

Por consiguiente la nueva cuota de administración para el periodo 2003 con vigencia a partir del 1 de Abril, aprobada por unanimidad queda compuesta de la siguiente manera:

Cuota mes	61.180.00
Fondo de Imprevistos 1% Cuota	620.00
Descuento pronto pago (dentro primeros diez días del mes)	7.900.00
Total Cuota con descuento	555.040.00

ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA AGUPACIÓN PARA EL PERIODO DEL AÑO 2003.

Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos como miembros del Consejo de Administración los Señores Jorge Perdomo, Miguel Baquero y Jaime Contreras. Los copropietarios delegan en este comité el nombramiento del presidente del consejo.

ELECCIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA AGROPACIÓN PARA EL PERIODO DEL AÑO 2003.

La Asamblea de copropietarios por unanimidad delegó en el Consejo de Administración el nombramiento del Administrador de la Agrupación.

ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PARA EL PERIODO DEL AÑO 2003.

La Asamblea de copropietarios por unanimidad delegó en el Consejo de Administración el nombramiento del Revisor Fiscal de la Agrupación.

ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PERIODO DEL AÑO 2003.

Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos como miembros del Consejo de Administración los siguientes miembros: Señorita Yolima Navarro, Señor Edgar Claros y la Señora Alexandra Rodríguez.

PROPOSICIONES Y VARIOS.

Los asambleístas proponen al nuevo Consejo de administración las siguientes propuestas

- Traslado de la puerta peatonal de la Calle 7 H a la Calle 7 E
- Los arreglos a las calles peatonales sean sufragados los gastos conjuntamente entre el propietario y la Agrupación (Mano de Obra).
- Instalación de Teléfono Público en la caseta de los vigilantes.
- La continuidad de los Vigilantes Mauricio Villamil y Fernando Lugo
- Mayor control sobre la prestación del servicio eficiente de vigilancia.

TERMINACIÓN: Por no haberse agotado el orden del día se suspende la Asamblea, el Presidente de esta reunión levantó la sesión, siendo las 9:55 p.m.

El Secretario

El Presidente,

JORGE PARIENTAS.

JAI ME CONTRERAS R.

Met copia tomada del libro de Actas

Signado / 001

**AGrupación de vivienda LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005.**

En la ciudad de Bogotá, siendo las 8.00 p.m. de la noche del día 18 de ~~abril~~ de 2005; previa la convocatoria hecha por Consejo de Administración conforme a la ley, se reunió de manera extraordinaria, en el salón comunal del Portal de las Américas del inmueble localizado en la Carrera 72 B No. 6 D 72, la Asamblea de Propietarios del conjunto Los Reales II Sector, Propiedad Horizontal, con la asistencia de las siguientes personas (ver relación adjunta).

Asistieron además, el Señor JORGE PERDOMO, en su calidad de Administrador del conjunto, el señor JAIME CONTRERAS como revisor fiscal, y el Señor BELISARIO GONZÁLEZ, como tesorero.

De conformidad con la respectiva convocatoria, la reunión se llevó a cabo para tratar los asuntos relacionados con el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista.
2. Verificación de quórum.
3. Nombramiento de Presidente y del Secretario de la reunión.
4. Lectura del Acta anterior y aprobación.
5. a) Informe del Presidente y/o Administrador.
b) Informe del Tesorero.
c) Informe del Revisor Fiscal.
6. Presupuesto para el año 2005.
7. Elección del Nuevo Consejo de Administración.
8. Propositiones y varios.

9

175

AGROPACION DE VIVIENDA LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

DESARROLLO

1. LLAMADO A LISTA.

Se procedió con el llamado a lista el cual se anexa a la presente acta

2. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM.

De conformidad con el llamado a lista según el Artículo 55 de los estatutos vigentes, el quórum correspondiente es la mitad más uno. La relación de que da cuenta el encabezamiento con 32 propietarios se comprobó el hecho de ser suficiente el quórum para deliberar se dio inicio a la Reunión.

Total 32

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO (A) DE LA ASAMBLEA.

Se eligió como Presidente al Señor Jorge Farieta y Secretaria a la Señora Rosalba Hernández.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta la cual fue aprobada por unanimidad por la asamblea de propietarios.

5. INFORME DEL SEÑOR PRESIDENTE, TESORERO, Y REVISOR FISCAL

INFORME DEL SEÑOR PRESIDENTE

a) Se informó en que estado se encuentran los procesos que tiene a cargo el Doctor Oscar Gutiérrez de los deudores morosos, el cual se anexa a la presente acta.

Así mismo informó sobre la situación del Señor Villalobos el cual se encuentra en mora en 15 meses debido a que el señor se encuentra enfermo y con un tratamiento costoso.

8.

Hizo saber a la asamblea el problema que se presentaba con los celadores tal como el del señor Narvaez que nuevamente estaba

10
174

**AGrupación de vivienda los Reales, II Sector Las Dos Avenidas
Acta de Asamblea Extraordinaria de Propietarios 01-2005**

solicitando que se le reconociera algún dinero por su pensión el cual el Ministerio de Trabajo manifestó que como ya había un arreglo firmado por él no se debía de reconocer ningún valor más. También demandó el señor Jaime Murcia y se concluyó con él. Se le canceló la suma de \$400.000. por esta y muchas razones que se presentan a diario con los celadores el señor Jorge Perdomo recomendó que se debía contratar vigilancia privada para evitar problemas mayores con dichos señores.

Se actualizó el RUT del Conjunto los Reales II Sector, conforme a las disposiciones tributarias vigentes.

El señor Perdomo Informa que tomó la determinación de registrar toda la correspondencia debido a que se extraviaba, con el fin de verificar que correspondencia llegaba.

Informó sobre el control que les hacía a los celadores para que cumplieran con horarios y funciones asignadas.

Se anexa el Informe presentado por el señor Presidente.

b) INFORME DEL TESORERO

El señor Belisario González, presentó un Informe de los ingresos y egresos y el saldo reflejado en libros el cual es el siguiente:

**MOVIMIENTOS DEL PERIODO ABRIL 1 /04
A ABRIL 18 DEL 2005**

SALDO EN CAJA A 31 DE MARZO DE 2004	\$ 2.077.508
(+) Ingresos	\$ 38.403.000
(-) Egresos	\$ 34.890.119
SALDO TOTAL AL 18 DE ABRIL DEL 2005	\$ 5.590.389

También el señor Belisario González explicó el porque había tanta rotación de personal de vigilancia debido a que estos estaban contratados por turnos y a pesar del control y que se les

11
773

AGrupación de vivienda LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

informaba cuales eran las funciones ellos estos no cumplían con ellas.

Con el fin de que la Asamblea aprobará el nuevo presupuesto el señor Beisario González presentó el presupuesto para la vigencia del 2005 con 6 alternativas como también presentó el estado de cuentas de los propietarios a 31 de marzo del 2005.

Se anexa informe a la presente acta.

c) INFORME DEL REVISOR FISCAL

El informe del señor Jaime Contreras explica que de acuerdo con la revisión realizada por él a 31 de marzo del presente año, y revisados los asientos de entradas por concepto de cuotas de administración estas se encuentran correctamente registradas conforme a las libretas de recibo de recaudos, dichas libretas están numeradas en forma consecutiva.

Así mismo los gastos se encuentran con sus correspondientes comprobantes en forma ordenada. En cuanto a la realización del arqueo de caja el saldo que arroja es igual entre el dinero en caja y el que arroja en el libro auxiliar.

El señor Contreras explica que no se lleva una contabilidad por sistemas como indican las normas, pero si se encuentra en completo orden y pulcritud requerida, informa que cada uno de los miembros de la asamblea tiene el derecho y la obligación de hacer la correspondiente revisión de los dineros.

Pone en conocimiento de la asamblea el problema de inseguridad y que se ha acentuado mas últimamente que esto atribuye a dos factores:

- 1) En la insuficiencia en la vigilancia.
- 2) La inseguridad por la venta de bebidas alcohólicas indiscriminadamente pues ya se expenden hasta en la calle incurriendo hasta en intentos de homicidio en estado de

12
132

AGrupación de vivienda LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

embriagues por parte de menores de edad. Los correctivos para estos males están en manos de la asamblea.

Respecto a la cobranza de los morosos es un factor importante el de conciliación o vía ejecutiva interviniendo para ello el señor Presidente o Administrador ya que se requiere de estos dineros para poder mejorar el servicio de vigilancia.

Así mismo recomendó la renovación del Consejo de Administración pues es necesario darle a otras personas la oportunidad de servicio a la comunidad y aprender el manejo y por sobre todo para que el poder no se haga costumbre y se corra el peligro de la prepotencia. Recomendó que se debía de nombrar el Comité de Convivencia y el Comité de Actas.

Se anexa el informe presentado

6) LECTURA DEL PRESUPUESTO PARA 2005

Previa a la iniciación de la asamblea se distribuyó a todos los propietarios asistentes las alternativas de presupuesto presentadas por el Señor Belisario González.

El señor Belisario González explica que estas alternativas se encuentran liquidadas con todas las prestaciones sociales para no seguir incurriendo en el no pago a los vigilantes de prestaciones de ley con el fin de evitar futuras demandas ya que esto se ha vuelto vicio entre el personal contratado.

Se explica las garantías de tener una vigilancia contratada y que para ello se debía de cancelar una cuota más alta. Se pone a consideración de la asamblea si quieren una vigilancia contratada, esto no es aprobado debido a que no se cuenta con un presupuesto que determiné exactamente de cuanto sería la cuota.

El señor Jorge Perdomo presentó una cotización de vigilancia privada con 4 vigilantes por valor de \$4.860.000 mensual mas o menos quedaría una cuota de \$130.000.

13

171

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

El Doctor Oscar Gutiérrez interviene explicando todo lo que conlleva el no pago de todas las prestaciones de ley como también el pago de la seguridad social para las personas que se contratan. El doctor Gutiérrez propone que hay cooperativas de personal retirado que prestan este servicio de vigilancia con un tratamiento especial y podría salir mucho mas barato, hace la recomendación de que se contrate vigilancia privada.

Como los asambleístas ya habían analizado las alternativas presentadas por el Señor Belisario González tesorero, se le hicieron observaciones tales como las del señor Alejandro Quecano que explicó que estos presupuestos se encontraban mal elaborados ya que no daba el valor de cuota que declaran. Además daban unas cuotas muy altas difíciles para cancelar como lo manifestaron varios propietarios, si con una cuota mas baja no cancelaban sino más o menos 30 propietarios como sería con cuotas tan altas.

El señor Presidente de la Asamblea propone que sea el Nuevo Consejo de Administración el que elabore un nuevo presupuesto pero informa que para ello el nuevo Consejo debe contar con un informe del señor tesorero el cual tenga los valores de lo ejecutado en el año inmediatamente anterior con el fin de poner tener bases para el nuevo presupuesto.

El señor Presidente de la Asamblea pone a consideración nuevamente las alternativas presentadas, como también solicita los asambleístas si quieren una vigilancia Contratada o directamente, para lo cual ninguno estuvo de acuerdo. El señor Quecano interviene explicando que hay empresas de vigilancia que cobran mucho más barato para lo cual se debe hacer una nueva reunión debido a que ninguna de las alternativas fueron aprobadas.

El Señor Presidente de la Asamblea solicita que se nombre una comisión con el fin de presentar nuevas alternativas para poder aprobar el presupuesto de la vigencia 2005.

Se pone a consideración de la asamblea el nombramiento de la comisión que se va a encargar de la elaboración del nuevo

14

170

AGROPACION DE VIVIENDA LOS REALES, 11 SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

presupuesto como también las alternativas para la contratación de la vigilancia, se postulan a los siguientes propietarios.

- Señor Alejandro Quecano
- Señor Jorge Farletta
- Señor Carlos Vargas y
- la señora Consuelo Gutiérrez

La asamblea aprueba la elección de la Comisión y se da por terminada esta reunión por no ponerse de acuerdo en el presente orden del día siendo las 11.10 p.m. haciéndole saber a los asambleístas que se citará para los ocho días siguientes para continuar con la misma.

CONTINUACIÓN

Siendo las 8.10 p.m. del día 2 de mayo del 2005 se da inicio a la continuación de la Asamblea de Propietarios previa convocatoria hecha por el Señor Jorge Perdomo, Presidente o Administrador, el cual para ello la señora secretaria se hace un llamado a lista con verificación de Quórum de 31 propietarios.

El señor Belisario González interviene indicando que desde el comienzo no hay quórum para continuar con la asamblea ya que en los estatutos de propiedad horizontal figuran 69 casas y se han venido tomando con base en 51 casas. Así mismo cuestionó los estatutos vigentes protocolizados, por tener vicios de procedimiento.

El Presidente de la Asamblea explica el porqué se incluyeron las 69 casas en el reglamento ya que éstas figuraban en las escrituras públicas en la anterior escritura de reglamento de propiedad horizontal, así mismo explica que con la Ley 575 del 2001 se debían de reforma o automáticamente quedaban reformadas por la misma ley.

El señor Jorge Mantilla quien representaba a la señora Carolina Camargo intervino y corrobora lo dicho por el señor Jorge Farleta sobre la obligación de incluir todo este sector en la Escritura de reforma del Reglamento de propiedad horizontal.

13

15
169

AGrupación de vivienda LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

Habiéndose aclarado lo del quórum para la continuación de la asamblea el Señor Presidente solicita a la comisión encargada del nuevo presupuesto presente las alternativas y el nuevo presupuesto, la comisión informa que no se desarrolló la labor encomendada por los propietarios.

El señor Presidente de la asamblea hace saber a los asambleístas de la importancia de hacer de nuevo el presupuesto indicando que para ello se debe de tener el presupuesto ejecutado en el año inmediatamente anterior, como también debía existir información de periodos anteriores para poder hacer las comparaciones con el fin de elaborar el nuevo presupuesto.

Se pone a consideración de la asamblea nombrar una nueva comisión que verdaderamente se comprometa a trabajar en el presupuesto como en las alternativas y que sea la asamblea quien las apruebe.

El señor Belisario intervino indicando que se debía de definir con que vigilancia era que se debía trabajar. Así mismo intervino el Señor Jorge Perdomo solicitando a los asambleístas que definieran que cuota de administración estaban dispuestos a pagar ya que si no se cancelaban \$61.000 pesos mucho menos iban a pagar cuotas mucho más altas.

El señor Presidente de la asamblea puso a consideración de la asamblea si se debía aprobar el presupuesto igual al anterior o con el I.P.C el cual no fue aprobado.

Se pone a consideración de la asamblea la postulación de la nueva comisión para la elaboración del presupuesto y las alternativas de que vigilancia se iba a manejar, para lo cual se postulan:

- El Señor Jorge Perdomo
- El Señor Jorge Mantilla
- El Señor Carlos Vargas

El señor Presidente de la Asamblea pone a consideración si se nombra el nuevo Consejo de Administración con un comité asesor para lo cual los asambleístas no aprobaron hasta tanto no se haya hecho el presupuesto y se defina sobre la contratación de vigilancia

14.

15

16

AGrupación de vivienda LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

el cual para ello se siguió insistiendo en la necesidad de contratar con todas las prestaciones de ley con el fin de evitar problemas.

La asamblea aprueba la elección de la Comisión y se da por terminada esta reunión debido a que por segunda vez no se logran poner de acuerdo, siendo las 9.45 p.m. haciéndole saber a los asambleístas que se citará para los 15 días siguientes con el fin de continuar.

CONTINUACIÓN

Siendo las 8.30 p.m. del día 17 de mayo del 2005 se da inicio a la continuación de la Asamblea de Propietarios previa convocatoria hecha por el Señor Jorge Perdomo, Presidente o Administrador, el cual para ello la señora secretaria se hace un llamado a lista con verificación de Quórum de 23 propietarios. 33

El señor Presidente la Consejo de Administración señor Jorge Perdomo se permite leer el párrafo de los estatutos donde señala con cuantas personas puede iniciar la asamblea para que haya quórum con el fin de continuar con la reunión.

El señor Jorge Farleta explica que esta asamblea no es una reunión ordinaria sino que es extraordinaria, tal como lo establecen los estatutos vigentes en su Capítulo Noveno Artículo 51 y que además como es una asamblea que es continuación se cuenta con el mismo quórum que había en la primera asamblea.

El comité integrado por el señor Jorge Perdomo, Jorge Mantilla, y Carlos Vargas, presentan un presupuesto para la vigencia 2005, el cual se le entrega a cada uno de los propietarios asistentes con el fin de que sean analizadas.

El señor Jorge Perdomo informa a los asambleístas que estuvo en la Estación de Policía con el fin de ser informados como funciona lo de las alarmas comunitarias para lo cual, se informa que vale la suma de \$35.000 y \$45.000 por casa por una sola vez anualmente. El señor Jorge Mantilla, intervino para explicar que el instalar las alarmas trae muchas ventajas para la seguridad de cada uno de los propietarios.

13.

16

167

AGROPACION DE VIVIENDA LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

La señora Myriam Pérez intervino con el fin de explicar la inseguridad que tiene en la cuadra de ella y solicito que la puerta de la avenida boyacá sea cerrada o trasladada para donde se encontraba antes, después deliberar varios asambleistas, la señora acepta que se debe de poner una chapa para mayor seguridad.

La señora Dora Myriam Cruz en representación de la señora Arysmedy Rubio, interviene para solicitar a los asambleistas que se debe venir a las asambleas a tratar de solucionar los problemas del conjunto y no con el animo de ponerse los guantes y no solucionar nada. Asi mismo pide que a los propietarios que no asistan a las asambleas sean multados como lo señalan los Estatutos Vigentes.

El señor Jorge Farieta y Jorge Perdomo intervienen para informar a la asamblea que el señor Belisario González no suministro los documentos para poder presentar un Balance conforme lo exige la ley.

Intervino la propietaria Yolima Navarro con el fin de explicar que ella no estaba enterada de lo que estaban diciendo del Señor Belisario y que ella se apersonaría de ello ya que en la junta pasada ella habia hecho una tarea bastante buena y que haria lo mismo. Se ofreció para ser Revisora fiscal pero que se le asignarán honorarios como a los demás del Consejo de Administración, el señor Jorge Farieta intervino explicando que esto no estaba contemplado y que era el Consejo de Administración el que decidía sobre los honorarios.

El señor Presidente de la asamblea explica las alternativas presentadas por la comisión. Estas no son aprobadas, el señor Jorge Perdomo explica que se pueden dejar 2 vigilantes de Vigilancia privada y 2 porteros cancelándoles todas las prestaciones de ley.

CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: El señor Presidente de la Asamblea someto a consideración de la asamblea una cuota de \$83.000.00 para quienes cancelen durante los primeros Diez (10) y para las demás existirá una multa de \$4.000.00 PARA UNA CUOTA TOTAL DE \$87.000. pesos mensuales, y que el Consejo de Administración haga los ajustes necesarios y contrate con la vigilancia privada 2 vigilantes y contrate 2 porteros que abran las puertas, estos dos porteros tendrán turnos de 8

16

17

161

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

horas como lo estime el Consejo de Administración pero siempre y cuando se les cancelen todas las prestaciones de ley.

La asamblea aprueba esta cuenta, pero solo por tres meses para ver como funciona el cual para ello el Consejo de Administración deberá citar a una asamblea extraordinaria y presentar el informe el día 7 de septiembre del presente año.

7) ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REVISOR FISCAL

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Según el artículo 61 de los estatutos vigentes el señor Presidente de la asamblea pone a consideración de los asambleístas que se elija el nuevo Consejo de Administración:

Se postulan los señores Carlos Vargas, Jorge Perdomo y Edgar Claros la asamblea aprobó por unanimidad.

REVISOR FISCAL: La señora Rosalba Pérez de Trujillo se ofreció a ser Revisora Fiscal indicando que ella tenía bastantes conocimientos de contabilidad y además que lo haría sin cobrar nada de honorarios, para lo cual la asamblea lo aprobó.

La señora Rosalba Pérez Informa que hará estas funciones a partir del mes de junio debido a que en el momento va a salir de la ciudad.

COMITÉ DE CONVIVENCIA: El señor Presidente de la Asamblea solicita se nombre comité de convivencia, nadie se postulo sino que se delegó al Consejo de Administración que desarrolle las labores de cumplimiento de este comité de convivencia.

8) PROPOSICIONES Y VARIOS

El presidente de la Asamblea aclaró a los asambleístas sobre la responsabilidad de aplicar y ejecutar cada una de las funciones consagradas en los artículos 66, 67, 68 y 69 de los estatutos vigentes y sus numerales correspondientes donde se fijaron las

13

163

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES, II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 01-2005

responsabilidades, las atribuciones del Administrador y del Consejo de Administración a que están obligados. Aclara también que dentro de estos estatutos no figura ni el cargo ni las funciones del Tesorero. Por lo tanto este cargo no existe pero dadas las circunstancias se solicita que el encargado del recaudo y pago de las obligaciones presente el Informe desglosado de los Ingresos y Gastos por los periodos en que actuó, con base en lo anterior la responsabilidad total recae en cabeza del administrador. El presidente de la asamblea solicita al Administrador que por intermedio suyo el Tesorero rinda las cuentas necesarias para una mayor claridad de los propietarios, como fue solicitado por varios de los presentes propietarios.

Varios asambleístas intervinieron sobre la seguridad y todos los problemas por la venta de licor, dejan la inquietud al nuevo Consejo de Administración con el fin de ver como se soluciona este problema.

El Señor Jorge Perdomo informa sobre las tareas que a realizado como Presidente de la Junta de acción comunal, informando que ha hecho diligencias de que se quite el parqueo de carros enfrente del conjunto, el arreglo de las calles y pide a la asamblea que se les apoye en esta labor.

Finalización de la reunión:

No habiendo mas puntos que tratar se da por terminada esta reunión a las 10.45 p.m.

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

JORGE ERNESTO FARIETTA S.

ROSALBA HERNÁNDEZ CORTÉS

Nota: Fiel copia tomada del original

ACTA DE ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS
ACTA N°

**CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
COOPROPIETARIOS DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO
SECTOR CELEBRADA EL DÍA 17 DE ABRIL DE 2006**

En Bogotá, a los 17 días del mes de Abril de 2006, siendo las 7.30 p.m. se reunieron en el Salon Comunal del Portal de las Américas Ubicado en la Carrera 73 entre las calles 6 y 7 de la ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan, en el anexo No. 1 de la presente acta

Todos copropietarios de la mencionada agrupación, para atender a la convocatoria escrita enviada por el Presidente de la Junta de Administración mediante comunicación de fecha 11 de marzo de 2006 dirigida a las direcciones registradas en la Administración, a cada uno de ellos.

Se hace constar que por el término señalado en los estatutos, los libros de la agrupación y demás elementos exigidos por la ley ~~no~~ estuvieron a disposición de los copropietarios.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea
3. Lectura del Acta Anterior.
4. Informe del Revisor Fiscal
5. Informe del presidente de la Junta de Administración.
6. Lectura Informe del Consejo de Administración
7. Aprobación Informe Financiero
8. Lectura y aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos para el periodo del año 2006
9. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2006.
10. Elección del Comité de Convivencia periodo del año 2006.
11. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2006.
12. Propositiones de los Copropietarios

DESARROLLO

1. VERIFICACION DE QUORUM

La Presidente de la Junta de Administración procedió al llamado a lista (Ver Anexo 1 Listado de Copropietarios), e informó que se encontraban presentes en esta reunión 26 copropietarios y 1 representados para un total de (27 copropietarios de los 51) que conforman el total de la agrupación y que en consecuencia, estaba constituido el quórum para deliberar y decidir.

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Por unanimidad fueron elegidos el Señor Jorge E. Fariella S. y el Señor Javier Leal como presidente y secretario respectivamente de la reunion

3. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR.

El Secretario de Asamblea dio lectura al Acta anterior, la cual fue sometida a consideracion de los copropietarios presentes, la cual fue aprobada por unanimidad.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La Señora ROSALBA PEREZ DE TRUJILLO Revisor Fiscal de la Agrupación da lectura al informe de su gestión, de igual manera sobre la revisión efectuada a todas y cada de las cuentas y documentos que le fueron facilitados para la revisión de cuentas de la anterior administración,

Con base a lo anterior, este solicita que el anterior Tesorero aclarar las cuentas correspondientes o reintegrar el valor faltante desde el 2002 al 2005 que es de \$ 294 000.

Se aclara que el antiguo libro de registro de caja se encontró con tachones y enmendaduras, por lo cual se dio terminación al mismo anotando las paginas en blanco e iniciando uno nuevo teniendo en cuenta las normas para el registro de dicho libro.

Una vez presentado el informe a la asamblea de copropietarios, esta resalta y aprueba por unanimidad la gestión realizada por el Revisor Fiscal. Se felicitó y resalta la colaboración y excelente desempeño de la Sra. ROSALBA PEREZ DE TRUJILLO en la revisión Contable.

5. INFORME DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ADMINISTRACION.

El Presidente del Consejo de Administración de la Agrupación Señor Jorge Perdomo dio lectura a su Informe de Gestión el cual se adjunta a la presente acta.

6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El Señor Carlos Vargas presenta el estado de cuentas de la agrupación de vivienda, inicialmente aclara cual fue la suma entregada por la antigua administración, la cual fue de \$5'341 832 de los cuales no había pagado la nomina de dicho mes, de igual manera no se había cancelado los honorarios al presidente ni al secretario del consejo de administración, por lo cual el nuevo Consejo pagó aproximadamente \$ 2'100.000, saldando así parte de las obligaciones de la antigua administración que no se habían hecho efectivas. de igual manera se efectuó el pago de primas liquidaciones.

Explicó la ejecución del presupuesto de mayo 01 de 2005 a abril 30 de 2006, confrontando lo presupuestado con lo ejecutado y demostrando la diferencia entre los dos montos

enfrentados, aclarando que lo presupuestado en la antigua asamblea fue teniendo en cuenta una nueva cuota aprobada que era de \$ 82 000 la cual no se ejecuto por presiones mal intencionadas por parte de algunos copropietarios

De igual manera presento un análisis comparativo del presupuesto ejecutado por las administraciones 2004 - 2005 y 2005 - 2006 donde se ven reflejados porcentualmente las diferencias observandolas principalmente en los gastos de administración, ya que en este rubro estaba contemplado los honorarios del consejo de administración que eran de ~~\$ 600.000 mensuales~~, los cuales se redujo a \$ 400.000 mensuales por la ausencia de uno de los miembros del consejo de administración (Sr. Edgar Claros) y los otros miembros del consejo rechazaron la apropiación de los \$200.000 restantes. En lo que hubo un ahorro de \$1 420.000 para la agrupación de vivienda

Se puso en conocimiento de los copropietarios el cuadro de las cuentas por cobrar de la agrupación de vivienda, donde el total de dichas cuentas hasta la fecha de \$35 794 656, viendo con preocupación que en 5 personas esta más del 50% de dichas cuentas por cobrar, los asambleistas se cuestionan sobre el porqué de la situación de los morosos y solicitan un informe de la gestión del abogado que llevaba los procesos de montos altos, el Consejo de Administración dice que se ha solicitado dicha información al señor Oscar, Gutiérrez Quiroga que estaba encargado de los procesos pero el señor no presenta ningún estado jurídico

La asamblea aprueba por unanimidad el informe financiero presentado por el Señor Carlos Vargas y solicita la creación de un Comité de Cobro Jurídico.

7. CAMBIO ORDEN DEL DIA

Con base en lo solicitado por la Asamblea en el punto anterior, el Presidente de la Asamblea propone la modificación del Orden del día para el nombramiento de dicho comité e insertar en este punto para su nombramiento inmediato, cuya función es la establecer contacto con el Asesor Jurídico de la Agrupación Señor Oscar Gutiérrez Quiroga para enterarse sobre la situación de los procesos a su cargo e inicie el acercamiento con los demás copropietario para que se pongan al día o hagan un acuerdo de pago con el Consejo de Administración y el Comité de Cobro Jurídico

El nuevo orden del día propuesto, a partir del presente es:

8. Nombramiento del Comité de Cobro Jurídico
9. Lectura informe Comité Cobro Jurídico
10. Lectura y aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos 2006-2007
11. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2006.
12. Elección del Comité de Convivencia periodo del año 2006 - 2007
13. Elección Revisor Fiscal
14. Propositiones de los Copropietarios

8. NOMBRAMIENTO COMITÉ DE COBRO JURIDICO

Se aprueba el aplazamiento de la Asamblea y se elige al Comité de Cobros que quedó conformado por:

Señora Rubela González
Señor Julio Serrano
Señor Jorge E. Farietta S.

Las personas elegidas serán acompañadas y asesoradas por los miembros del Consejo de Administración, este comité tiene plazo de un (1) mes para la presentación de su informe ante la Asamblea de Copropietarios

SUSPENSIÓN: Por no haberse agotado el orden del día se suspende la Asamblea, el Presidente de esta reunión levantó la sesión, siendo las 11:20 p.m..

CONVOCATORIA: Se convoca a los copropietarios a la Continuación de la presente Asamblea para el día 8 de Julio de 2006 del presente, a las 7:30 p.m., en el mismo sitio

El Presidente,

El Secretario

JORGE E. FARIETTA S.

JAVIER LEAL

Nota: es fiel copia tomada del original.

JORGE E. FARIETTA S.

110

ACTA No 003-2007
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
LAS DOS AVENIDAS SECTOR LOS REALES II

Siendo el 19 de noviembre de 2007, se dio inicio a la asamblea extraordinaria de copropietarios a las 8:00 p.m. previa la convocatoria hecha por el Consejo de Administración conforme a la ley, se reunió de manera extraordinaria, en la sede social de la agrupación B del Portal de las Américas, inmueble localizado en la carrera 72 b No. 6 D - 72 con la asistencia de las personas en la lista adjunta.

De conformidad con la respectiva convocatoria, la reunión se llevo a cabo para tratar los asuntos relacionados con el siguiente orden del día

1. Llamado a lista y verificación de quórum
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea
3. Lectura y aprobación del acta anterior
4. Informes del Consejo de Administración y del Revisor Fiscal
5. Informe de gestión, tesorería, entrega de cuentas y dineros por parte del Administrador
6. Determinaciones de la asamblea sobre el desarrollo de los puntos anteriores

DESARROLLO

1. Llamado a lista y verificación de quórum

Se realizó el llamado a lista el cual se anexa a la presente acta y se verificó el quórum, encontrándose presentes en la asamblea 33 propietarios de los 51 que conforman el conjunto para un total del 64.7% de los propietarios

2. Elección del presidente y secretario de la asamblea

Se realizó la elección del presidente y secretario de la asamblea, se eligieron para estos cargos a la Sra. Edna Patricia Andrade Hernández, identificada con la c.c. 51.838.057 de Bogotá y el Sr. Francisco Antonio Jorge Alfonso Homaza Quesada, identificado con c.c. 79.804.138 de Bogotá como presidente y secretario respectivamente.

3. Lectura y aprobación del acta anterior

A continuación se leyó el acta de la asamblea anterior, poniendo a consideración la aprobación o improbación por parte de la asamblea, la Sra. Rosalba de Trujillo pidió al consejo de administración que se haga la aclaración de que como en la asamblea anterior se realizó la aprobación del revisor fiscal y del consejo de administración, a su vez pregunta que si es posible que miembros de la misma familia hagan parte del consejo, a lo que se le respondió que al no haber existido las suficientes postulaciones, se tomo esta decisión por parte de la asamblea

anterior, después de estas aclaraciones, fue aprobada el acta anterior, teniendo en cuenta las aclaraciones de la Sra. Rosalba de Trujillo

4. Informes del Consejo de Administración y del Revisor Fiscal

Posterior a la aprobación del acta del 10 de abril de 2007 se continuo con el orden del día con el informe del consejo de administración, el cual se adjunta a la presente acta, a su vez se aclara que a través de una carta certificada se le recordó a la Sra. Diana Palacios sus funciones como administradora del conjunto, y a través de una segunda carta certificada se le citó a la presente asamblea, pero no se presentó a esta asamblea

Siguiendo con el orden del día. La Sra. Rosalba Hernández, en su calidad de revisora fiscal, procedió a leer el informe de la presente administración, este informe se adjunta a la presente acta

5. Informe de gestión, tesorería, entrega de cuentas y dineros por parte del Administrador

El quinto punto del orden del día no se pudo llevar a cabo debido a la ausencia de la Sra. Diana Palacios, administradora del conjunto. El consejo explicó que a la administradora se le dio la oportunidad de aclarar conciliadoramente el arqueo del dinero, debido a la convivencia por tratarse de una vecina del conjunto residencial, pero al no presentarse a la asamblea, se tomó la decisión de proponer la dimisión del cargo de administradora de la Sra. Diana Palacios a la asamblea. La asamblea preguntó porque no se tomaron las medidas pertinentes con antenoridad, a lo cual el consejo de administración respondió que por convivencia, además aclaró que la administradora no convocaba a las reuniones del consejo, por lo que este se reunía sin citación ni presencia de la administradora

6. Determinaciones de la asamblea sobre el desarrollo de los puntos anteriores

Posterior a esto, se dio la palabra a los asambleístas para tomar las determinaciones pertinentes debido a la ausencia de la Sra. Diana Palacios.

La Sra. Dora Myriam Cruz, dejó constancia de que al primer arqueo que se le hizo a la Sra. Diana Palacios en la presente administración, notó inconsistencias, por lo que dejó de pagar la cuota de administración hasta que no se presentaran los respectivos soportes, además que el dinero faltante es el que corresponde a las prestaciones, parafiscales y la prima de navidad de los porteros del conjunto.

El Sr. Oscar Gutiérrez reafirmo las palabras de la Sra. Dora Myriam Cruz, agregando además que la Sra. Diana Palacios pudo haber incurrido en delitos como asalto en la buena fe y apropiación indebida de dinero, además comentó que el le dijo a la Sra. Diana Palacios los pasos a seguir para conseguir la personería jurídica, a lo que ella hizo caso omiso. También propuso las acciones

judiciales para el presente conflicto, y preguntó que acciones se tomarían para la resolución del mismo.

El consejo de administración respondió que había nombrado a la Sra. Edna Andrade como tesorera temporalmente para la recaudación de las cuotas de administración del conjunto, a lo cual la Sra. Dora Myriam Cruz dejó constancia de que se pondrá al día y continuará pagando la cuota de administración ya que los dineros son recogidos por otra persona distinta a la Srta. Diana Palacios.

La Sra. Rosalba de Trujillo acotó que cuando ella llevó el libro de caja de la administración pasada, estuvo pendiente de todos los ingresos y egresos y se presentaron los balances, mostrando que los dineros fueron bien gastados, dejando constancia que hasta marzo el balance estaba al día, y que a partir de marzo la Srta. Diana Palacios tiene los arquesos.

Se preguntó por parte de la asamblea si se había realizado arqueo inicial cuando el consejo de administración tomó posesión, y La Sra. Rosalba Hernández respondió que ellos tomaron posesión el 28 de abril y que la Srta. Diana Palacios se presentó varias semanas después aduciendo que la Sra. Rosalba de Trujillo no le había entregado caja anteriormente.

Se presentó a su vez una propuesta por el Sr. Oscar Gutiérrez basada en el artículo 69 del reglamento de propiedad horizontal, par a lo cual se pone en consideración de la asamblea la remoción del cargo de administradora a la Srta. Diana Palacios, lo cual fue aprobado por unanimidad de la asamblea y con base es el artículo 69 del reglamento de propiedad horizontal, se propone un comité para recibir los dineros y enseres de parte de la Srta. Diana Palacios, y se pidió una vez la reforma del orden del día incluyendo en el último punto como inciso A, el nombramiento de un nuevo administrador, para que pueda hacer parte de dicho comité. Se puso en consideración de la asamblea la reforma del orden del día, lo cual fue aprobado por unanimidad.

La Sra. Rosalba de Trujillo propone que la Sra. Edna Andrade sea nombrada como administradora provisional, hasta la próxima asamblea ordinaria en donde se volverá a elegir miembros del consejo de administración y un nuevo administrador. La señora Edna Andrade aceptó la postulación y pidió la cooperación del consejo de administración y de los copropietarios para poder a cabo este cargo. Se puso en consideración la elección de la Sra. Edna Andrade como administradora temporal hasta la próxima asamblea, y fue electa por unanimidad de la asamblea.

Paso a seguir se puso en consideración de la asamblea la elección del comité para recibir las cuentas y bienes del conjunto, el comité propuesto esta conformado por

Edna Andrade
Rosalba Hernández

Pablo Lugo
Oscar Gutiérrez

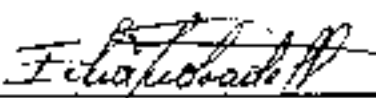
Francisco Hormaza

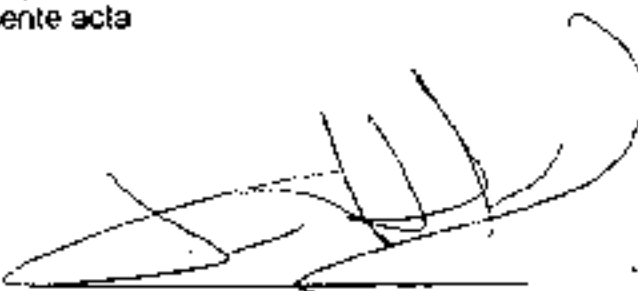
43

Se puso en consideración de la asamblea la aprobación del comité, el cual fue aprobado por unanimidad.

Se propuso como fecha de la reunión del comité electo y la Srita. Diana Palacios el día 26 de noviembre de 2007, previa notificación por escrito a la Srita. Diana Palacios, se puso en consideración por parte de la asamblea la fecha de la reunión, la cual fue aprobada por unanimidad.

Se decidió en la asamblea a su vez, que de no haber presentación de cuentas por parte de la Srita. Diana Palacios al comité el día 26 de noviembre de 2007, se procederá a las acciones jurídicas pertinentes, esto fue aprobado por unanimidad. Se dio por finalizada la reunión a las 10:10 p.m., tomando asistencia al finalizar la misma, y estando presentes **38 de los 51 propietarios del conjunto para un 64.7%** de los mismos, lista que se adjunta a la presente acta


EDNA PATRICIA ANDRADE H.
Presidente asamblea


FRANCISCO A. HORMAZA Q.
Secretario asamblea

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR
URBANIZACION "LAS DOS AVENIDAS"

Balance descompuesto a diciembre 31 de 2006

ACTIVO		PASIVO	
Caja	8,471,881.00	Cuentas por pagar	1,481,047.00
Cuentas por cobrar	19,297,257.00	Cooperativas (Anexo 2)	977,000.00
Anexo 1		Certificado	504,047.00
Muebles y enseres	1,618,500.00		
Peso			
Cables	128,700.00	Prestaciones	
Luces navideñas	259,500.00	Sociales por pagar	1,435,814.00
Campa	80,000.00	Cesantías	940,300.00
Fondo común	816,000.00	Primas	0.00
Acciones	145,000.00	Vacaciones	433,668.00
		Interes cesantías	61,816.00
		TOTAL PASIVO	2,916,861.00
		PATRIMONIO	
		Reservas	24,470,757.00
TOTAL ACTIVOS	27,387,618.00	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	27,387,618.00

PRESIDENTE
PABLO LUIS TORRES

REVISOR FISCAL
ROSALBA DE TRUJILLO

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR
URBANIZACION "LAS DOS AVENIDAS"

Relación de gastos de enero 1 a diciembre 31 de 2006

CONCEPTO	VALOR	SUBTOTAL	TOTAL
Vigilancia y custodia	\$		
Servicio Mensual	\$ 20.787.400,00		
Primas	\$ 1.738.000,00		
Cesantías	\$ 2.928.330,00		
Interés a las cesantías	\$ 325.816,00		
Vacaciones	\$ 1.208.668,00		
Dotaciones	\$ 539.400,00	27.507.614,00	
Mantenimiento y reparaciones:			
Bicicleta	\$ 63.000,00		
Reparaciones bienes urbanización	\$		
Calles	\$ 761.000,00		
Casetas	\$ 172.900,00		
Puertas	\$ 989.000,00		
Rejas	\$ 820.100,00		
Jardinería	\$ 340.000,00	12 24.000	
Energía	\$ 579.650,00	12 48.300	
Agua	\$ 15.000,00	3.657.550,00	
Aseo y elementos	\$ 100.300,00		12. 8200
Cafetería	\$ 264.200,00	354.600,00	12. 22.000
Papelaría y útiles de oficina	\$ 252.850,00		
Fotocopias	\$ 61.250,00		
Gastos de asambleas	\$ 80.000,00		
Gastos de directivos	\$ 6.092.000,00		
Gastos Anchetes	\$ 208.000,00		
Transportes	\$ 189.350,00		
Gastos varios	\$ 131.880,00	7.013.330,00	
Acreedores	\$ 850.000,00		
Muebles y enseres	\$ 1.618.500,00	2.468.500,00	
Total	\$ 41.074.494,00		41.074.494,00

Idiota

Tesorero

Fiscal

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR
URBANIZACION "LAS DOS AVENIDAS"**

Cuentas por pagar a Copropietarios y otros

Soacha Alberto	50.000,00	
Cristancho Daniel	70.000,00	
Garzón Aura	70.000,00	
Gutierrez Ana	50.000,00	
Herrera Henry	20.000,00	
Rincón Alicia	50.000,00	
Villalobos Luis	57.000,00	
Blanco Miguel	50.000,00	
Riba Gloria	50.000,00	
Castañero Carlos	70.000,00	
Hernandez Alvaro	50.000,00	
Pardo Carlos	0,00	
Rincón Mercedes	50.000,00	
Espitia Elvia	50.000,00	
Contreras Jaime	0,00	
Palacio Augusto	30.000,00	
Rodriguez Patricia	70.000,00	
Serrano Julio	50.000,00	
Torres Graciela	70.000,00	
Castañeda Pedro	0,00	
Parra Luis	70.000,00	977.000,00
Cerramiento	504.047,00	504.047,00
Prestaciones sociales por pagar	1.435.814,00	1.435.814,00
TOTAL	2.916.861,00	2.916.861,00

R/LC 14/9/07

Ingresos	Egresos
1.783.000,00	1.874.800,00
2.259.000,00	1.834.900,00
3.288.400,00	3.796.000,00
3.437.760,00	2.480.000,00
4.831.808,00	2.820.000,00
6.866.500,00	5.468.100,00
3.214.000,00	2.037.000,00
4.434.000,00	5.021.700,00
3.013.000,00	3.906.500,00
3.775.000,00	3.462.180,00
3.475.000,00	3.082.800,00
5.774.000,00	4.084.700,00
209.073,00	209.073,00
46.340.541,00	39.868.880,00

46.340.541,00
-39.868.880,00
6.471.661,00

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS RELES II SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENDAS
PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 016
NIT. 830.041.271-6

ESTADO DE CUENTAS A COOPROPIETARIOS
CORTE A MARZO 31 DE 2007

COOPROPIETARIOS	VALOR TOTAL
PATRICIA ANDRADE	\$ -
EUTIMIO AYALA	\$ -
GLORIA BERNAL	\$ 010.050,00
MIGUEL BLANCO	\$ -
FANNY BUITRAGO	\$ 225.000,00
LUIS CABRA	\$ -
MARIELA CAICEDO / MAURICIO VARGAS	\$ -
MARCO ANTONIO CALDERON	\$ -
MARISOL CAMACHO / MIRYAM JIMENEZ	\$ 20.000,00
CAROLINA CAMARGO / JULIO C. CALLEJAS	\$ -
MABEL CASTRO	\$ -
CESAR CANON	\$ 1.341.592,00
EDGAR CLAROS	\$ -
JAIME CONTRERAS	\$ -
DANIEL CRISTIANCHO	\$ -
JORGE FARIETTA	\$ -
BELISARIO GONZALEZ	\$ -
MAERCEDES GOMEZ DE RINCON	\$ 4.928.000,00
ANDRES GOMEZ	\$ 388.250,00
ANA JULIA GUTIERREZ	\$ -
ROSALBA HERNANDEZ	\$ 858.750,00
ALVARO HERNANDEZ	\$ -
HENRRY HERRERA	\$ -
VICTOR HERRERA	\$ -
OMAR HERRERA	\$ 687.200,00
DANIEL JUMENEZ	\$ -
GASTAVO LOPEZ	\$ 580.000,00
HERIBERTO MARIN	\$ 5.052.003,00
GUILLERMO MELO	\$ -
HONORIA NARANJO	\$ 150.000,00
ROMULO NAVARRO	\$ -
AUGUSTO PALACIO	\$ -
LUIS PARRA	\$ 510.000,00
GLORIANA PEÑA	\$ 600.000,00
EDGAR PEÑA	\$ -
JORGE PERDOMO	\$ 300.000,00
MIRYAM PEREZ	\$ -
JORGE PINEDA	\$ -
CLEMENCIA QUEZADA	\$ 225.000,00
ALBA MARIA RIVEROS	\$ -

105.040
NA (Completar)

ALBA MARIA RIVEROS / RIVEROS

JOSE RODRIGUEZ	\$	150 000,00
PATRICIA RODRIGUEZ 6	\$	-
PATRICIA RODRIGUEZ	\$	-
JULIO SERRANO	\$	-
ALBERTO SOACHA	\$	-
MARTHA SUAREZ	\$	-
JORGE SUAREZ	\$	1.432.127,00
GRACIELA TORRES	\$	-
ORLANDO TRUJILLO	\$	-
RAMIRO VANEAS	\$	-
LUIS VILLALOBOS	\$	-
OTROS	\$	750 000,00
	\$	300.000,00
TOTAL	\$	20.818.569

52

ESTADO DE CUENTAS DE COPROPIETARIOS

A DICIEMBRE 31 DE 2007

Nº.	COPROPIETARIO	VALOR
2	ALVARO HERNANDEZ	0
1	ALVARO Y AUGUSTO SOWALAZ (JORGE PINEDA)	168.800
9	ANIELA RIVERA (GLORIA PENA)	588.800
5	ANA JULIA GUTIERREZ DE QUIROGA	0
3	ANA MARILDE SANTACROZ-PIEDRO M. MORTGGA	0
4	ANDRES GOMEZ	81.000
8	ANGEL BOACNA	1.132.000
7	AUGUSTO PALACIO	547.000
8	AURA MARTA RIVEROS	0
10	MELISARIO GONZALEZ	0
11	CAROLINA CAMARGO-JULIO CALLEJAS	338.000
12	CEGAR CAMON RUTH RIVEROS (CARLOS CASTAÑO)	77.000
13	CLEMENCIA QUEVEDA (FRANCISCO HORMAZA)	2.080.392
14	DANIEL JIMENEZ ALARCON	588.000
15	EDGAR CLAROS	480.000
16	EDGAR PERA	84.000
17	EDNA P. ANDRADE	0
18	EUTIMIO AYALA	8
20	FABIAN CAMILO ARIAS (ORLANDO TRUJILLO)	0
19	FANNY SUTRAGO	0
28	GLORIA (HONORIA NARANJO)	0
21	GLORIA ARGUELLO (ONAR HERRERA)	488.000
23	GRACIELA TORRES	819.200
24	GUILLERMO NIÑO (EVELYN CORREA)	77.000
25	GUSTAVO LOPEZ	168.000
26	HENRY HERRERA	1.132.000
27	HERIBERTO MARIN	77.000
29	JAENE CONTRERAS (CARLOS VARGAS)	7.488.000
30	JOHNNY BARRON (PATRICIA RODRIGUEZ)	77.000
31	JORGE FARIETA (DOÑA MYRIAM CRUZ)	0
32	JORGE PERDOMO	738.000
33	JORGE PINEDA	1.842.000
34	JORGE SUAREZ	84.000
35	JOSE RODRIGUEZ	0
36	JULIO SORRANO	378.000
37	LUIS CARBA	818.000
38	LUIS PARRA	0
39	LUIS VILLALONOS	230.000
40	MABEL CASTRO	1.487.000
41	MARCO ANTONIO CALDERON	84.000
42	MARIA C. CRUZ ADRIANA CRISTYANCHO / Daniel Cristiancho	0
43	MARIELA CAICEDO-NAURICO VARGAS	338.000
44	MARTHA SUAREZ	1.432.807
45	MERCEDES GOMEZ DE RINCON	5.673.000
46	MIGUEL BLANCO	0
47	MIRIAM PEREZ	0
48	PAOLA BERNAL (GLORIA BERNAL)	773.000
49	PATRICIA RODRIGUEZ MEJIA	0
50	RAMIRO VANEGAS	348.000
51	ROMULO NAVARRO	420.000
52	ROSA BA HERNANDEZ	843.500
53	VICTOR HERRERA	77.000
54	TOTALES	31.978.099

EDNA P. ANDRADE
Representante Legal

VICTOR HERRERA
Presidente
Consejo de Administracion

ROSALBA HERNANDEZ
Revisor Fiscal

62

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS
PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 015
NIT. 830.041.271-6

ACTA ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2008

Siendo las 10.00 AM del día 24 de febrero del año 2008, se da inicio a la Asamblea general anual ordinaria de la Agrupación de Vivienda los reales II sector, urbanización las dos avenidas y la cual se lleva a cabo en la sede social de la agrupación B del portal del las Américas, ubicado en la Carrera 72B No. 60-72, dicha reunión fue publicada y convocada el día 10 de febrero del 2008

El señor Secretario del consejo de administración Carlos Vargas, da lectura al orden del día, el cual es el siguiente:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum
 2. Elección del presidente y secretario de la asamblea
 3. Lectura y aprobación del acta anterior
 4. Informe del Revisor fiscal.
 5. Informe del Administrador.
 6. Informe del consejo de administración. Presentación aprobación de los estados financieros correspondientes a la vigencia del año 2007. Aprobación de presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia del 2008-2009.
 7. Elección de consejo de Administración y suplentes administrador, comité de convivencia y revisor fiscal para el periodo estatutario 2008-2009
 8. Propositiones y varios.
- Se da comienzo con el orden del día.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Al hacer el llamado a lista, de las 51 casas existentes en la urbanización se presentaron 26 propietarios y seis (6) apoderados con sus respectivos carlos (Las cuales son anexadas a esta acta), para un total de 32 viviendas representadas, lo cual da un porcentaje de 62,74%, dando así un margen amplio y total del quórum necesario para proseguir con la asamblea

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se solicita a los asistentes a la asamblea la postulación para presidente y secretario de dicha reunión a lo cual se postulan como presidente el Señor FRANCISCO HORMANZA, identificado con la C.C. No. 79.804.136 de Bogotá y como secretario la Señora: ARCELIA DEL PILAR HUERTAS CRUZ, identificada con la C.C. No. 51.712.401 de Bogotá, a quienes les es aceptada dicha postulación y de esta manera se procede a seguir con la reunión.

Se propone separar los puntos 6 y 7 del orden día ya que cada uno de sus ítems son de importancia y deben tratarse por separado y también que en el momento donde se presentará y aprobará los estados financieros correspondientes al año 2007, se le debería cambiar de nombre ya que dichos estados no aparecen pues como es por todos sabido los libros de contabilidad aún no han sido entregados por la anterior administradora señora Diana Palacio.

Así mismo se dice que lo que se le va a presentar a los asistentes a la asamblea es un Flujo de Caja correspondiente a los meses de Noviembre y diciembre del 2007 y Enero y febrero del 2008, Los presentes en pleno aceptan la proposición, se modifica y se continúa con el nuevo orden del día.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

El señor Pablo Lugo da lectura al acta de la reunión anterior

63

Se acota el acta anterior, en donde la Señora Rosalba Pérez, sólo hizo la pregunta que si dos personas de la misma familia podían estar conformando la asamblea y que además está en ningún momento manejo dineros de los que fueron entregados a la señora Diana Palacio.
Ante esto se toma la decisión de modificar el punto No. 3 de la anterior acta haciendo la aclaración de que ella sólo hizo una pregunta y nada más.

El señor Víctor Herrera, afirma que al preguntarle a doña Rosalba Pérez si ella en algún momento hizo arqueos de caja y verificó al el efectivo que decía tener doña Diana Palacio realmente existía contra lo que decía en los libros, ella en ningún momento respondió ni afirmativamente ni negativamente a dicha pregunta.

A la vez se, dijo que algunos asambleístas habían mencionado que no iban a pagar las cuotas de administración, hasta que no hubiera dandad, pero que cuando doña Edna Andrade tomó posesión del cargo, ella se pusieron al día y se instó a todos los asistentes a seguir su ejemplo para así poder cumplir con los sueldos de los celadores y todos los demás gastos que implican la urbanización.

La asamblea pide la aclaración de los pagos de la respectiva administración ya que ellos están al día y aparecen como deudores morosos, pues le cancelaron a doña Diana Palacio el mes de septiembre, incluso varios asambleístas hacen la misma aclaración, pues según ellos, cancelaron todo el año pasado y no aparecen los recibos y aparecen como deudores morosos.

La señora Administradora recuerda que los casos puntuales se están manejando personalmente entre ella y el copropietario para ser aclarados con los soportes correspondientes.

El presidente de la Asamblea propone seguir con el orden del día y que en el punto de varios se hagan dichas aclaraciones.

Una vez efectuadas las aclaraciones, se aprueba por unanimidad el Acta anterior.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La señora Rosalba Hernández en su calidad de revisora fiscal, da lectura de su informe a la asamblea (se adjunta copia de dicho informe con el acta).

Se propone que las personas que conformen el consejo de administración tienen que ser propietarios de vivienda dentro del conjunto y que estén dispuestos a asumir dicha responsabilidad.

La asamblea dice que a le parece muy importante que la celaduría sea prestada por un servicio de vigilancia privada, ya que personas ajenas a esta agrupación de vivienda, quieren ingresar por la fuerza y tratan a las personas con palabras soeces cuando ellas no le permiten la entrada.

El presidente de la asamblea acota, que se tendrán en cuenta todos los comentarios, pero que el informe de revisoría fiscal no se pueda modificar.

5. INFORME DEL ADMINISTRADOR

La señora Edna Patricia Andrade quien se encuentra en dicho cargo da lectura a su informe (Se adjunta copia de este informe a esta acta)

El señor Víctor Herrera, aclara que la Señora Edna, fue nombrada como tesorera encargado el día 20 de octubre y a pesar de esto, algunos propietarios siguieron pagándole a la Señora Diana Palacio y pidió a doña Edna leer la carta que se le envió el señor Augusto Palacio. Esto fue aprobado por todos los asistentes (Se adjunta copia de esta carta)

Se preguntó al Consejo de a quien se le había entregado la carta, a lo que la señora Administradora responde que se le entregó personalmente al señor Augusto Palacio e informa que para el arreglo de la puerta de la salida peatonal por la Boyacá, algunos propietarios aportaron dinero.

La asamblea acota que toda la correspondencia que se envíe, debe ser por correo certificado, también se dice que el señor Oscar Gutiérrez que en su calidad de abogado, ofreció sus servicios a la señora Edna, en cuanto a lo pertinente al caso de la Señora Diana Palacio, el dice haber pasado una cotización verbal, la cual no fue

64
tomada en cuenta a lo que la señora Administradora responde que no fue tomada en consideración ya que dicha cotización estaba muy alta en comparación con otras que le pasaron y había que tener en cuenta el bajo presupuesto con que se cuenta para ello.

El Consejo de Administración pide al señor Oscar Gutiérrez, su acompañamiento durante el proceso, como propietario ya que si también se va a ver beneficiado con los resultados.

El Señor Oscar Gutiérrez, dice que no solo hay que mirar el proceso penal, si no que hay que instaurar un proceso civil para el rendimiento de cuentas y mirar como va a pagar los dineros que bene en su poder.

La asamblea menciona que con respecto al problema que se viene presentando con el señor Alberto Palacio, en el C.A.I. de Castilla, dicho señor tiene una querrela y que si en algun momento alguna persona llegase a necesitar hacer uso de esta querrela lo podemos hacer.

Igualmente se propone declarar persona no grata al Señor Alberto Palacio ya que pone en peligro la vida y la salud de las personas y en especial la de los niños. Así mismo se pide a todos los propietarios, que cada uno de nosotros pongamos nuestro granto de arena y nos comprometamos para que cada día el barrio sea un sitio grato y se pueda convivir a lo que todos los asistentes apoyan y agradecer su intervención.

6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Dicho informe es leído por el Presidente del Consejo, Señor Victor Herrera (Se Adjunta copia de dicho informe).

Se pregunta sobre los documentos de la administración que se encuentran en manos del señor Perdomo y que paso con el pago de administración del Señor en mención.

El señor Victor Herrera contesta a la señora y a la asamblea en general, que tanto el como el señor Carlos Vargas solicitaron a don Jorge Perdomo la entrega de los documentos, a lo que el dijo que si los tenía en su poder y pidió un tiempo prudencial para ponerlos en orden y así devolverlos, no dio una fecha específica, en cuanto a la deuda que el señor bene con la administración, el pidió una cuenta de cobro. El presidente del consejo solicito a Dona Diana Palacio dicho estado de cuenta, pero como es lógico ella nunca lo entregó, por lo que ha sido imposible cobrarle al señor. Luego de un tiempo se le volvió a recordar al señor sobre la entrega de los documentos a lo que el respondió, que el se los entregaría al consejo de administración que saliera de esta asamblea, motivo por el cual queda pendiente.

Ademas se pide que sea por orden de la asamblea y no del consejo de administración la solicitud de estos documentos, lo cual fue aprobado por la asamblea.

El señor Carlos Vargas dice que en cuanto a la cartera morosa existente, un grupo de propietarios quedaron de cancelar después de la asamblea.

Se propone no ser tan laxos con las personas que se van quedando atrasados con la cuota de administración, ya que si es difícil cancelar una, mucho más difícil va a ser cancelar mas de dos, por lo tanto se debería pasar a cobro judicial dichas cuentas cuando la persona este debiendo la tercera cuota, lo cual fue aprobado por la asamblea.

Se habla acerca de las personas que tienen mascotas y del cuidado que deben tener cuando las sacan a la calle y no olvidar que como propietarios de dichos animalitos están obligados a recoger los escombros que ellos van dejando. También hablo del cuidado que se debe tener al manejar vehículo dentro de la urbanización ya que hay muchas personas que corren como si fueran por una autopista y no tienen en cuenta que en la calle hay niños. También con el manejo de vehículos pesados dentro de la urbanización.

7. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LA VIGENCIA DEL AÑO 2007

El Señor Victor Herrera dice que es imposible presentar un informe real de los estados financieros, por los problemas presentados con la Señora Diana Palacio.

La Asamblea dice que lo que nos presentan es un flujo de caja del tiempo en que la administración ha estado en manos de la señora Edna. Además aduce que es importante abrir la cuenta bancaria para que las

63

personas allí consignen las cuotas de administración y sanciones. También dice que los informes deben ser pasados a todos los propietarios al menos con dos días de anticipación a las reuniones para poder estudiarlo.

Se propone por parte de la Asamblea nombrar una auditoría externa para el periodo en el cual la señora Diana Palacio fue administradora, para saber el valor exacto de dinero que ella tiene y de cuanto se apropió y también cuanto dinero manejó en su cuenta de ahorros y que eran de la urbanización. Se comenta por parte de un asambleista que la fiscalía dentro del proceso es la encargada de realizar dicha auditoría.

8. APROBACIÓN DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2008-2009

El señor Carlos Vargas toma la palabra y nos informa que en nuestras manos se encuentran tres propuestas, las cuales debemos estudiar ya que en ellas se encuentra el manejo del presupuesto para el año en vigencia.

Se aconseja a la Asamblea que lo más prudente es no contratar la vigilancia y la administración con la misma empresa.

Se lee un artículo del periódico donde dice que no es responsabilidad de los celadores ni de la administración los robos que le hagan a los carros que haya dentro de las urbanizaciones, que por ello sería bueno tomar una póliza de seguro, cosa que por el momento es imposible. También se aconseja que todos los propietarios demos una cuota extraordinaria para colocar la concertina alrededor de la urbanización. Dicha cuota sería como un préstamo a la urbanización y que en el momento en que le sea posible a la administración devolver dichos dineros, lo hiciera. Además de comprar las cámaras por cuenta del conjunto se aprueba o no la vigilancia privada.

Se pone en consideración las propuestas del presupuesto No. 2 y 3 ya que la primera no se tiene en cuenta, por cuanto no incluye seguridad social (Se adjunta copia de dichas propuestas).

Al colocar en votación dichas propuestas por unanimidad de la asamblea en pleno, es elegida la propuesta No. 2. Con una cuota mensual de \$ 95.000 (noventa y cinco mil pesos), con un incentivo por pronto pago de \$ 8.000 (ocho mil pesos) para las personas que paguen hasta el 10 de cada mes corriente.

9. ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La asamblea postula a las siguientes personas las cuales aceptan su postulación.

Principales

Víctor Herrera C.C. 79.303.410 de Bogotá
Carlos Vargas C.C. 79.647.333 de Bogotá
Edna Andrade C.C. 51.838.057 de Bogotá

Estos aceptan a sus nominaciones como miembros principales del consejo de administración con la condición de que la comunidad los apoye en las decisiones que se han tomado en la asamblea, y de igual manera siendo consecuentes con las responsabilidades expuestas en el reglamento de propiedad horizontal como derechos, deberes y las multas que estén estipuladas en este reglamento.

Suplentes

Dora M Cruz C.C. 41.501.283 de Bogotá
Pablo Lugo C.C. 77.169.777 de Valledupar.

También se acuerda que de ahora en adelante la contraprestación para los miembros principales del Consejo de Administración será de media cuota de administración, teniendo en cuenta que deben asistir a todas las reuniones que se efectúen o perderán el derecho a dicha retribución, lo cual se puso en consideración y fue aprobado por unanimidad.

10. ELECCIÓN DE ADMINISTRADOR

Se propone que sea un administrador externo a no ser que haya un propietario que desee serlo, por lo que se propone que continúe la Sra. Edna Andrade pero ella afirma que no puede continuar por falta de tiempo.

Se pone en votación la posibilidad que sea un administrador externo quien maneje los dineros durante el presente periodo y por unanimidad de los asistentes a la asamblea se decide optar por el ADMINISTRADOR EXTERNO

Se toma la decisión que mientras llega la persona que se va a ser cargo de la administración, la señora Edna Andrade seguirá siendo la encargada de la administración hasta que se elija el nuevo

11 ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA

Carolina Camargo de Sánchez
Francisco Antonio Hormaza Quesada
Sara Giraldo

Se aprueba por unanimidad

12 ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL

Se postula a la Señora: ROSALBA HERNÁNDEZ CON C.C. No. 41.580.863 de Bogotá. Ella acepta la postulación y es elegida por unanimidad, así como también es aprobado que la contraprestación para la persona encargada de este cargo para el presente año sea de la cuota total de administración

13 PROPOSICIONES Y VARIOS

- Se propone que a partir del mes de Mayo a los copropietarios y/o residentes que se encuentren morosos en sus obligaciones con la administración de nuestra agrupación de vivienda en tres (3) o más cuotas, se proceda a efectuar cobro jurídico. Aprobado por unanimidad ya que hay que hacer todo lo que esté a nuestro alcance para recuperar la cartera morosa, para poder cumplir con las metas de mejoramiento de nuestro barrio.
- Mirar que pasa con algunos vehículos que siempre están mal estacionados dentro del conjunto y a la entrada del mismo.
- Se propone restringir la entrada de carros de los visitantes que llegan al barrio y cuyos residentes se encuentran en mora, así como el establecimiento de un control de entrada y salida de vehículos y permanencia de los mismos con posibilidad de cobro a los vehículos que permanecen en las zonas comunes. Aprobado por unanimidad.
- La iluminación pública del conjunto. Solicitar a Codensa su arreglo.
- La carta de la asamblea para la familia Palacio, declarando personas no gratas tanto al señor Alberto Palacio (hijo), como la Señora Diana Palacio.
- Estudiar la posibilidad de instalar una línea telefónica en la caseta de vigilancia, porque de esta manera podemos estar más comunicados con la portería y darle mayor seguridad a la comunidad de nuestra agrupación. Se aprueba por unanimidad el estudio para su viabilidad e instalación.
- Que se hagan efectivas las multas de no asistencia a la asamblea. Se aprueba por unanimidad.

Siendo la 1:40 PM del día 24 de febrero del año 2008 se da por terminada la asamblea, se anexa listado de asistencia y permanencia, el cual se corrobora con firmas al finalizar la misma, donde se tiene un total de 32 personas para un quorum del 82.74%.

FIRMAN EN CONSTANCIA.

Francisco A. Hormaza Q.
PRESIDENTE

Aracelia del Pilar Huertas C.
SECRETARIA

db

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ACTA N° 002

En Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes marzo de dos mil diez (2010), siendo las 10:00 a.m., se reunieron los copropietarios de las unidades residenciales de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II, en la Cra. 72 B N° 6 D 73, para llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria convocada por la Administradora, el 9 de marzo de 2010 mediante circular y cartelera a la vista, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Aprobación Reglamento para la Asamblea
4. Lectura y Aprobación del orden del día
5. Elección Comisión Verificadora del Acta (tres personas)
6. Lectura informes Administradora y Consejo de Administración
7. Lectura Informe Fiscal
8. Aprobación Balance, Estados Financieros, Ejecución presupuestal, con corte al 31 de Diciembre de 2009
9. Aprobación Presupuesto para la ejecución de 2010
10. Aprobación para gastos de la cartera recuperada en los proyectos, más cuota extraordinaria según monto
11. Informe Cartera en Cobro Ejecutivo a cargo de la Abogada Dra. Carmen A. Ramírez
12. Elección Consejo de Administración, Fiscal y Comité de Convivencia, con sus suplentes
13. Propositiones y Varios (Unificación nomenclatura, utilización zona común para parqueo de vehículos).

DESARROLLO

Siendo las 10:30 a.m. se da inicio con:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se procede a llamar lista contando con la asistencia del 90% de copropietarios con 10 poderes, de acuerdo a la siguiente relación

72

UNIDADES UBICADAS EN LA CALLE 7 A BIS A

NOMBRE PROPIETARIO

DIGNATARIO

Adriana Crislancho
Ana Julia de Gutiérrez
Aura María Riveros
Belisario González
Edgar Claros
Edna Andrade
Fanny Buitrago
Gloria Raba
Guillermo Melo
Gustavo López
Henry Herrera
Humberto Rojas
José Rodríguez
Luis Cabra
Luis Villalobos
Mabel Castro
Marco Antonio Calderón
Rubíela González

Oscar Alberto Gutiérrez
Edgar Claros

Nayibe Suárez G

UNIDADES UBICADAS EN LA CALLE 7 A BIS B

Álvaro Hernández
Ana Matilde Santacruz
Andrés Gómez
César Vidal Cañón
Daniel Jiménez
Gloria Arguello
Jorge Farietta
Jorge Pineda
Mauricio Vargas
Mercedes Gómez de Rincón
Patricia Rodríguez Mejía
Ramiro Vanegas
Rómulo Navarro
Rosalba Hernández

Gloria Arguello

Fanny Buitrago

Yamile Pérez T.

Dora Myriam Cruz

UNIDADES UBICADAS EN LA CALLE 7 B

Augusto Palacio
Fabián Camilo Arias
Graciela Torres

Jaime Contreras
Julio Serrano
Luis Carlos Galeano
Martha Suárez

Carlos Vargas
Pilar Huertas Cruz

UNIDADES UBICADAS EN LA CRA 72

Carolina Camargo
Edgar Peña
Luis Parra
Victor Herrera

Jorge Mantilla

2 ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El señor CARLOS FARFÁN, residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-91, se dirige a los presentes y pregunta quién se postula como Presidente de la Asamblea.

Transcurrido varios minutos y al no existir candidatos para dirigir la reunión, el señor Farfán se postula, siendo aprobado por unanimidad

Como Secretaria actúa la Administradora de la Agrupación, señora MARIA TERESA GUERRERO R.

3. APROBACIÓN REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA

El señor CARLOS FARFÁN hace el comentario sobre el beneficio de reglamentar las intervenciones, para que la reunión no se prolongue

La señora MARIA ANGÉLICA PALACIOS, residente en la Cra 72 N° 7 A 81, propone que sean 7 intervenciones de tres minutos cada una.

Se somete a consideración, la cual es aprobada por unanimidad

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El señor CARLOS FARFÁN, propone modificar el punto N° 10, puesto que considera que eso corresponde a la parte administrativa y no de la asamblea. Esto para cuando se presenten los proyectos.

No hay aceptación por parte de los presentes, por tanto el punto se deja como está

La abogada señora CARMEN ALICIA RAMÍREZ H., solicita muy amablemente le sea adelantado el punto en el cual interviene que es el N° 11, puesto que hay temas que son netamente de la copropiedad.

78.

Propuesta sometida a consideración siendo aceptada por unanimidad y queda para el punto N° 6.

El señor GUSTAVO LÓPEZ, residente en la Calle 7 A Bis A N° 72-22, pregunta que las personas que son deudores como él, tienen derecho a votar, a lo cual se le respondió el señor PEDRO ORTEGA, residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-35, que tienen voz mas no voto. Solicita que quede la constancia en el acta

Con la anterior modificación se somete a consideración el orden del día el cual es aprobado por unanimidad.

De acuerdo a lo anterior el orden del día aprobado es como se relaciona a continuación.

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Aprobación Reglamento para la Asamblea
4. Lectura y Aprobación del orden del día
5. Elección Comisión Verificadora del Acta (tres personas)
6. Informe Cartera en Cobro Ejecutivo a cargo de la Abogada Dra. Carmen A. Ramirez
7. Lectura informes Administradora y Consejo de Administración
8. Lectura Informe Fiscal
9. Aprobación Balance, Estados Financieros, Ejecución presupuestal, con corte al 31 de Diciembre de 2009
10. Aprobación Presupuesto para la ejecución de 2010
11. Aprobación para gastos de la cartera recuperada en los proyectos, más cuota extraordinaria según monto.
12. Elección Consejo de Administración, Fiscal y Comité de Convivencia, con sus suplentes
13. Propositiones y Varios (Unificación nomenclatura, utilización zona común para parqueo de vehículos).

5 ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (TRES PERSONAS)

Se postulan los señores

FANNY BUITRAGO	Residente en la Calle 7 A Bis A N° 72-27
JORGE MANTILLA S	Representante de la casa Cra. 72 N° 7 A 87
HENRY MAURICIO VARGAS	Residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-42

Se somete a consideración siendo aprobada por unanimidad.

6 INFORME CARTERA EN COBRO EJECUTIVO A CARGO DE LA ABOGADA
DRA. CAMEN A. RAMÍREZ H

La señora CARMEN ALICIA RAMÍREZ, hace la presentación personal, experiencia en el cobro de cartera en propiedad horizontal y por último habla sobre el contrato de prestación de servicios suscrito con la administración

Continúa con la ilustración a los presentes sobre los casos de la Agrupación que nacieron a la vía jurídica, lo cual se debió a que los integrantes del Consejo y Administración consideraron iniciarlos en vista a que hubo el suficiente desgaste en la copropiedad, concediendo plazos para pago. No se hizo ninguna citación antes de la demanda, además la ley no le obliga a notificar a los demandados, se ha llegado el caso en que prácticamente cuando esté culminando el proceso se notifica a los demandados. Explica que dentro el proceso ejecutivo las personas que están demandadas han sido objeto de medida cautelar, el abogado por ley no está obligado a notificar al moroso

A continuación se dispone a leer el informe de gestión, el cual se transcribe a continuación:

Señores
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS DOS AVENIDAS
Atc. Sres ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS,
Atc. Sres CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Y ADMINISTRADORA Sra. María Teresa Guerrero R
E S D.

REF: INFORME GESTIÓN PROFESIONAL 2009 - 2010

Respetados Señores Asambleístas:

De manera atenta me permito presentar a su consideración el informe de gestión profesional para el periodo comprendido entre el mes de Septiembre de 2009 y Marzo de 2010, en los siguientes términos:

1 HERIBERTO MARÍN GIL. - J. 17 C.M. 2009-01484.

Estoy a la espera de la ejecución de las medidas cautelares decretadas dentro del proceso. Sin embargo, el pasado 19 de los corrientes, se realizó la notificación al demandado en los términos establecidos en el artículo 315 del C.P.C., para que dentro del término legal el demandado presente alguna propuesta de pago (transacción judicial) o en su defecto otorgue poder a un profesional del derecho para que ejerza su representación de sus derechos dentro del referido proceso.

2.- GUSTAVO ALONSO LOPEZ Y OTRA. J. 19 C.M. 2009-1926

Al igual que el anterior, estoy a la espera de practicar las diligencias cautelares. El señor López se notificó personalmente en el Juzgado del conocimiento el 23 de Marzo y la señora Bueno, el 24 de los corrientes. El proceso se encuentra en términos para que los demandados presenten una propuesta que permita suspender la actuación judicial mediante la figura jurídica de transacción judicial o en su defecto confieran poder a un profesional del derecho para que asuma la representación de sus derechos dentro del referido proceso.

3.- MERCEDES GÓMEZ DE RINCÓN J. 19 C.M. 2009- 0459

En este proceso se embargó el inmueble en el mes de Enero de 2010 y está pendiente por practicar la diligencia de secuestro, la cual estaba prevista para pasado 10 de Febrero del presente año, a la hora de las 8:15 a.m., la cual fue suspendida a solicitud de la suscrita para realizar primero el trámite de notificación al acreedor hipotecario. Al igual que los anteriores, se surtió el trámite notificadorio a la demandada, sin que hasta la fecha haya comparecido al Juzgado para lo de su conocimiento. Igualmente, y con el ánimo de ocasionar el menor perjuicio económico a la deudora, me permití citarla en las instalaciones de mi Estudio Jurídico, el pasado 25 de los corrientes, a la hora de las 10:00 a.m. para tratar de llegar a un acuerdo que evitara la ejecución de los embargos, con la única condición de realizar un abono en la cuenta de la copropiedad para poder suscribir la transacción que suspenda el proceso, pero, lamentablemente la señora Gómez no asistió a la citación. Razón suficiente para continuar con el trámite procesal correspondiente.

4.- ÁNGEL ALBERTO SOACHA V. J. 20 C.M. 2009 -1367.

Estoy a la espera de la ejecución de las medidas cautelares decretadas dentro del proceso. Sin embargo, en próximos días el demandado estará recibiendo la correspondiente notificación del Juzgado, a fin de que presente alguna propuesta de pago (transacción judicial) o en su defecto otorgue poder a un profesional del derecho para que ejerza su representación de sus derechos dentro del referido proceso.

5.- LUIS VILLALOBOS BARBOSA J. 26 C.M. 2009-01466.

Estoy a la espera de la ejecución de las medidas cautelares decretadas dentro del proceso. Aunque el pasado 19 de Marzo se surtió el trámite notificadorio y el demandado se presentó personalmente al Juzgado el 24 de los corrientes. En la actualidad el proceso se encuentra en términos para que el deudor presente alguna propuesta de pago (transacción judicial) o en su defecto otorgue poder a un profesional del derecho, para que ejerza su representación de sus derechos dentro del referido proceso.

6.- JORGE PERDOMO, JUAN RICARDO BERMÚDEZ y MARÍA ELIZABETH GARZÓN DE BERMÚDEZ J 30 C.M. 2010 - 0153

El proceso se encuentra al despacho del Juez, desde hace varios días para resolver sobre la solicitud de medidas cautelares. Una vez me sean decretados los embargos y fijadas las fechas de diligencia estaré informando a la administración lo pertinente.

7.- GRACIELA TORRES SÁNCHEZ — J 41 C.M. 2009 -01613

En este proceso se embargó el inmueble ante la Oficina de Instrumentos Públicos, y está pendiente por practicar la diligencia de secuestro.

Al igual que los anteriores, se surtió el trámite notificadorio a la demandada, sin que hasta la fecha haya comparecido al Juzgado para lo de su conocimiento.

Igualmente, y con el ánimo de ocasionar el menor perjuicio económico a la deudora, me permití citarla en las instalaciones de mi Estudio Jurídico, el pasado 25 de los corrientes, a la hora de las 10:00 a.m. para tratar de llegar a un acuerdo que evitara la ejecución de los embargos, con la única condición de realizar un abono en la cuenta de la copropiedad para poder suscribir la transacción que suspenda el proceso, pero, lamentablemente la señora Torres no asistió a la citación.

Razón suficiente para continuar con el trámite procesal correspondiente.

8.- MARTHA ISABEL SUAREZ MARTÍNEZ J 62 C M 2009- 01370.

La señora Suárez, atendió la citación realizada por la suscrita en el mes de Octubre de 2009, efectivamente, hizo un abono de \$500.000 a la obligación, los cuales fueron imputados a la obligación de acuerdo con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil.

Lamentablemente, hasta la fecha de presentación de este informe no ha sido posible suscribir la correspondiente transacción judicial, que permita suspender el proceso judicial, en razón a que el expediente se encuentra al despacho del Juez desde el 2 de octubre de 2009, y sólo es válida la transacción ante este ente judicial.

En consecuencia, y como se lo manifesté telefónicamente y en varias oportunidades a la demanda, de persistir su voluntad en suscribir acuerdo de pago, debemos esperar que el proceso salga del despacho del Juez, y quede a disposición de las partes para hacer la correspondiente presentación personal.

9. CESAR V. CAÑÓN Y RUTH RIVEROS J 68 C M. 2010 - 0084.

Entre la administración, el Consejo de Administración y la suscrita hubo varias conversaciones con los demandados las que definitivamente permitieron lograr un acuerdo entre las partes.

Los señores Cañón y Riveros, cancelaron el total de la obligación el pasado 02 de Marzo de 2010, razón por la cual el mismo día se presentó el correspondiente memorial de terminación por pago total de la obligación en los términos del Art.537 del C P C.

Cabe anotar que el Señor Cañón, retiró la copia del memorial, el 25 de los corrientes en las instalaciones de mi Estudio Jurídico.



[Handwritten signature] 008
5/

Dejo con lo anterior rendido mi informe a fin de que sean ustedes señores Asambleístas los que evalúen el trabajo realizado conjuntamente con la administración de la copropiedad y los miembros del consejo, quienes han dispuesto el tiempo y la colaboración necesaria para poder entregar hoy a ustedes los resultados que demuestran diligencia y pulcritud laboral a favor de sus intereses económicos. Sin otro particular me es grato suscribirme de ustedes, Atentamente,

(firmado)
CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ
Directora Jurídica

El señor OSCAR GUTIERREZ, poderdante de la señora ANA JULIA DE GUTIÉRREZ residente en la Calle 7 A Bis A N° 72-33 manifiesta a la abogada que se debe tener cuidado con la prescripción de estas deudas.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-75 comenta que cuando estuvo el señor Copete en la presidencia de la Agrupación, a la fecha ya fallecido, y más exactamente con el caso del señor HERIBERTO MARÍN residente en la Cra 72 N° 7 A 74, hace unos años, éste había sido embargado en sus muebles y enseres, puede existir otro embargo por la misma causa o qué medida puede tomar el señor Marín?

La abogada responde al señor Gutiérrez que eso lo dictaminará el juzgado en su momento procesal y a la señora Dora Myriam le hace saber que dada la pregunta y por no ser ella parte dentro del proceso se abstiene de responder para no violar la reserva sumarial.

La señora MARTHA CECILIA MURCIA residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-42, pregunta cuánto puede durar un proceso, a lo cual la señora Abogada contesta que eso depende de cada caso en particular.

Pide la palabra el señor FRANCISCO BONILLA vocero de la señora MARTHA SUÁREZ, residente en la Calle 7 B N° 72-73, pregunta que en el caso de llegar a un acuerdo de pago se puede cancelar la cuota del mes al día para no incurrir más en atraso en el pago y cuánto son los honorarios pactados? La abogada le responde que si se puede cancelar la cuota al día siempre y cuando se radique ante el juzgado el acuerdo de pago, y respecto a los honorarios según el contrato son en pre jurídico el 10% y en etapa jurídica el 20%

El señor VÍCTOR HERRERA, residente en la Cra 72 N° 7 A 81, manifiesta que en la cartelera del salón se menciona a MABEL CASTRO en pre jurídico y en el informe de la abogada no se dice en qué estado está.

Al respecto la abogada dice que sino le ha llegado la citación en la semana que está comenzando recibirá el sobre.

Pide la palabra la señora MABEL CASTRO, residente de la Calle 7 A Bis A N° 72-72, quien manifiesta que tiene varias consignaciones y no cubren el total de lo adeudado, al respecto la abogada la invita a la oficina para llegar a un acuerdo por el saldo pendiente.

La señora MARTHA CECILIA MURCIA, residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-42, pregunta cuánto es el monto real de un proceso. La señora CARMEN ALICIA RAMIREZ manifiesta que se toma el valor del capital para el cálculo de los intereses, los abogados y los jueces están regidos para cobro de estos de acuerdo a la tasa de la Superintendencia Financiera, los morosos están siempre interesados en conocer su estado de cuenta, por lo que surgieron en el mercado varias empresas para liquidar los intereses.

Continúa la señora CARMEN ALICIA RAMIREZ, haciendo énfasis en que una vez pase el proceso a jurídica y que no haya dualidad que los morosos no reciben estado de cuenta sino sólo por capital para evitar el incidente que ocurrió con el señor CESAR VIDAL CAÑON residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-71, quien lamentablemente no está en el salón.

La señora MARTHA CECILIA MURCIA, residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-42, pregunta por qué los señores ANDRÉS GÓMEZ, JULIO SERRANO, LUIS PARRA, JOSÉ RODRIGUEZ, no están en cobro jurídico? A lo que se responde que se encuentran en acuerdo de pago.

La señora CARMEN ALICIA RAMIREZ, aprovecha la oportunidad para manifestar la disponibilidad de llegar a un acuerdo con las personas que se encuentran en mora con la Agrupación, firmar acuerdos de pago para presentarlos en los diferentes juzgados y así parar los procesos hasta liquidar la totalidad de la deuda. Agradece la atención retirándose del salón.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, Fiscal, residente en la Calle 7 A Bis A N° 72-57 manifiesta que teniendo en cuenta lo expresado por la abogada y a las varias consignaciones pendientes por legalizar con recibos de caja para evitar seguir en mora recomienda llevar los recibos a la administración.

7. LECTURA INFORMES ADMINISTRADORA Y CONSEJO DE ADMINISTRACION

La señora MARÍA TERESA GUERRERO R., administradora de la Agrupación, procede a rendir informe de las actividades ejecutadas entre el 15 de mayo a la fecha, el cual se transcribe a continuación

Señores

COPROPIETARIOS REALES II SECTOR

Ciudad

Respetados señores:

Con el fin de rendir informe de las actividades realizadas entre 15 de mayo a la fecha, no sin antes manifestarles que fue un placer colaborarles, a pesar del presupuesto tan preciso, se realizaron obras, quedando proyectos grandes por aprobar y ejecutar

1. En junio de 2009 se inscribieron los siguientes libros ante la DIAN, porque no los había
 - 1.1 Libro Diario con 200 hojas útiles
 - 1.2 Libro Mayor y Balances con 200 hojas útiles
 - 1.3 Libro Inventano y Balance con 100 hojas útiles
2. En julio de 2009 se registraron ante Cámara y Comercio, los siguientes libros, porque no los había
 - 2.1 Libro para Actas Consejo 100 folios
 - 2.2 Libro para Actas Asambleas 100 folios
3. Se envió oficio a la Secretaria del Medio Ambiente para cuantificar, verificar, talar, especies de árboles sobre la Avenida Boyacá y zona verde al costado norte de la Agrupación, por presentar riesgo de volcamiento inseguridad por la densidad y alojamiento de consumidores de drogas, sitio preferido por los indigentes, costo de la visita \$23.900 Una vez aprobado el requerimiento se talaron 5 especies externas al conjunto y 1 dentro. El valor por la tala del pino que estaba en riesgo de volcamiento sobre las casas de la cra. 72 B, tuvo un costo de \$70.000. Este informe ya había sido dictaminado con anterioridad pero no se había hecha la ejecución.
4. En mayo de 2009, se solicitó a Codensa a través de la línea de atención al cliente, la poda de un brazo del árbol que estaba dañando la concertina sobre la calle 7 A Bis. Igualmente en julio se pasó derecho de petición para REPOTENCIACIÓN Y EXPANSIÓN (PUNTOS NUEVOS), sobre la Avenida Boyacá, por la insuficiencia de alumbrado público, a lo cual respondieron que se habían cambiado unas luminarias y no era necesario instalar más lámparas
5. Se firmaron los siguientes contratos: Con la empresa de vigilancia ADMICONPORT LTDA del 1º de Octubre de 2009, al 31 de mayo de 2010, la

abogada CARMEN ALICIA RAMÍREZ H., la contadora BLANCA MARINA MOLANO R. y la administradora MARÍA TERESA GUERRERO R.

6. En relación con los señores que estaban a cargo del manejo de las puertas del conjunto, no tenían contrato laboral con la Agrupación, se liquidaron de acuerdo a lo estipulado en la Ley.

En relación al señor CARLOS ATARA (Q.E.P.D.), informamos que su compañera permanente nos requirió a través de la Inspección segunda de Trabajo a raíz de su deceso el 14 de septiembre/09, para reclamar las prestaciones sociales por los turnos adeudados. Una vez se emplazó para saber si habían otras personas con derecho, vencido el plazo, la señora no se acercó a reclamar, se le llamó varias veces para hacerle entrega del dinero y no fue posible, por tanto nos vimos en la necesidad de dejarlo a disposición del Juzgado 7º Laboral a su nombre.

7. A través de circulares se hizo saber lo relacionado con:

- 7.1 Utilización de los bienes comunes

- 7.2 Modificación y mejoras voluntarias

- 7.3 Participación en las expensas comunes

- 7.4 Incumplimiento en el pago de expensas

- 7.5 Mérito ejecutivo

- 7.6 Derechos, prohibiciones y obligaciones de los propietarios

- 7.7 Normas de convivencia (obras nuevas, reparaciones locativas, reuniones y fiestas, jardines, aseo, basura, tenencia de mascotas, domicilios, correspondencia).

8. Se solicitó una encuesta con varios datos, los cuales deben reposar en los archivos por no existir base de datos de los propietarios y residentes y así tener el censo de la población del conjunto. Muy pocas familias lo entregaron

9. De manera insistente a través de circulares, carteles, se ha solicitado la entrega de las copias originales de las consignaciones para legalizarlas con los recibos de caja y así obtener el valor real de cartera de la Agrupación.

10. Se invitó en varias modalidades de pago, quienes se acogieron firmando acuerdos obtuvieron la condonación de los intereses, los que firmaron acuerdo y no cumplieron pasaron a cobro jurídico. A continuación relaciono los propietarios que se encuentran en proceso judicial de mínima cuantía, de acuerdo a lo

estipulado en el ART. 66 numeral 4 del Reglamento de Propiedad Horizontal, funciones del administrador, para lo cual se hicieron los poderes, certificaciones, autenticaciones, sacar los certificados de libertad de cada inmueble, los costos son momentáneamente asumidos por la administración y una vez se llegue a un acuerdo entre el demandado y la abogada, estos valores los debe cancelar el propietario del inmueble

- 10.1 ANGEL SOACHA
- 10.2 MARTHA I SUAREZ
- 10.3 JORGE PERDOMO
- 10.4 GUSTAVO LÓPEZ
- 10.5 CESAR VIDAL CAÑÓN
- 10.6 MERCEDES GÓMEZ
- 10.7 GRACIELA TORRES
- 10.8 HERIBERTO MARIN
- 10.9 LUIS VILLALOBOS
- 10.10 Pre-jurídico MABEL CASTRO

En la reunión se dará a conocer el informe que rinde la abogada de cada uno de los procesos que tiene a cargo.

El señor CESAR VIDAL CAÑÓN canceló el total de la obligación hasta la fecha, quedando terminado el proceso en el juzgado del conocimiento.

- 11. Se organizó la celebración del día de los niños y la novena de aguinaldos, teniendo acogida por parte de los residentes.
- 12. Se solicitó a la Alcaldía Local las copias informales de las actas de los años 2004, 2005, 2006, 2007 tanto ordinarias como extraordinarias por no encontrarse en el archivo del conjunto.
- 13. Se envió oficio a la Alcaldía solicitando colaboración para que por su intermedio el señor JORGE PERDOMO entregue los documentos que tiene en su poder, esto, una vez se hizo personalmente y a través de oficio. Contestando que no es de su competencia.
- 14. Se habilitaron las lámparas altas del conjunto, comprando un acrílico para una de ellas, quedan funcionando

- 
15. Hubo reposición de las luminarias y cambio de la foto celda
 16. Se instalaron varias tomas alrededor del jardín, con el fin de colocar el alumbrado navideño y otras extensiones de ser necesario.
 17. Se implementó el uso de la calcomanía para los vehículos. lo cual no ha dado el resultado que se esperaba, hay residentes que tienen más de dos vehículos, siendo la norma dos por casa. La invasión al espacio público y privado se está observando de manera desmesurada, no hay respeto para con el espacio de los demás residentes, el estacionamiento desordenado, la cantidad de vehículos que obstruyen el paso de los demás residentes, generan malestar entre los mismos vecinos. Según se comenta esto se convirtió en un parqueadero público.
 18. Se dio mantenimiento a la Calle 7 A Bis A, como lo ordenó la asamblea.
 19. Se mandó imprimir en papel químico 20 libretas de recibos de caja
 20. Se cambió el brazo hidráulico de la puerta de la avenida Boyacá, igualmente se le realizó mantenimiento cada vez que lo requería.
 21. Las jardineras se vienen arreglando periódicamente.
 22. El señor CARLOS VARGAS, hizo entrega de una documentación, la cual fue organizada y se dejó constancia a través de acta.

COMENTARIOS: La Agrupación no cuenta con la póliza de áreas comunes conforme lo estipula el ARTÍCULO 35 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, que dice "Los propietarios de unidades privadas podrán asegurar sus respectivos inmuebles contra incendio y terremoto. Los bienes y zonas comunes deberán mantenerse siempre asegurados contra esos riesgos conforme a lo previsto en el Artículo 15 de la Ley 675, por la cuantía que debe fijar anualmente la Asamblea de Propietarios.

De acuerdo a lo anterior estamos incluyendo en el presupuesto de gastos \$1.000.000 para hacer el respectivo avalúo y así saber a ciencia cierta cual será el valor de la prima de póliza para áreas comunes



PROYECTOS

- a. Demolición de 300 m2 vía vehicular: fundida de 300 m2 de concreto de 3000 psi instalación malla electro soldada acero de 60 000 psi, remoción de escombros de la demolición, terminado en tablón moore o cùcuta
- b. Circuito Cerrado de Televisión Con cuatro cámaras, monitor, instalado \$2.290.000. Con 8 cámaras \$3.335.000. Propuesta presentada por un residente de la Agrupación.
- c. Se adquirió la línea telefónica de la E.T.B para utilizarla como citófono, su número es **4122589**, para cualquier caso de emergencia.

Agradezco la confianza que depositaron en mí y a las personas que colaboraron para el desarrollo de mis funciones.

Atentamente,

(firmado)

MARÍA TERESA GUERRERO R.

Administradora

La señora MARTHA CECILIA MURCIA, residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-42, pregunta y hay PAZ Y SALVO de la DIAN, a lo cual la señora BLANCA MARINA MOLANO R., contadora de la Agrupación, responde que no es necesario, el registro de libros que se hizo fue para sentar los movimientos contables.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, Fiscal aclara que el registro de libros ante la Dian y de Actas ante Cámara y Comercio y la cancelación oportuna de la retención en la fuente.

Pide la palabra la señora DORA MYRIAM CRUZ, residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-75, para informar que los libros ya estaban registrados recién que se inició el conjunto igualmente se manejaban las fichas y calcomanías para los carros, que el sistema se haya dejado caer es diferente, lo que se hace ahora es canalizar nuevamente pero siempre ha existido.

Respecto a la línea telefónica que está funcionando en la portería de la Agrupación, la señora MARIA TERESA GUERRERO R., informa a los presentes que figura a su

nombre, la empresa ETB no la asignó a la Agrupación por no existir dirección, la factura llegará a la dirección del señor CARLOS FARFÁN RAMOS.

INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Presidente del Consejo señor CARLOS FARFÁN RAMOS, residente en la Calle 7 A Bis B N° 72-91, procede a leer el informe el cual se transcribe a continuación:

Bogotá D.C., 28 de Marzo de 2010

Apreciados(as), Copropietarios (as) y Residentes.

Hoy es un día muy especial para nuestro conjunto y sus habitantes, un día de evaluaciones y propósitos, el concejo de administración desea compartir con ustedes los logros obtenidos durante el año inmediatamente anterior, no sin antes agradecer a todos y todas las persona que han hecho posible este objetivo. a todos estos seres que con su disciplina, sentido de pertenencia, con ese don de responsabilidad hacen que nuestro conjunto sea cada día mejor redundando en bienestar y tranquilidad dentro de la convivencia social

Nosotros como representantes legalmente nombrados por la pasada Asamblea siempre hemos buscado fórmulas de solución a los diferentes problemas que de manera particular o colectiva se presentaron. No está dentro de nosotros los aspectos o actuaciones que desborden los campos de la honorabilidad y la honradez, con las cuales hemos dirigido este consejo. Por estas razones no nos asiste el mas mínimo temor o prevención al colocar nuestros nombres y actuaciones a su consideración. Finalmente queremos agradecer a todos y toda la confianza depositada ratificando nuestro compromiso de defender y continuar representando los intereses sociales y económicos de nuestro conjunto.

Cordialmente concejo de Administración

Presidente.

Los asambleístas no tuvieron observaciones al informe

8. LECTURA INFORME FISCAL

El señor **BELISARIO GONZÁLEZ**, residente en la Calle 7 A Bris A N° 72-57, proceda a la lectura de su informe el cual se transcribe a continuación:

INFORME DEL FISCAL

Bogotá, marzo 28 de 2010

Señores Copropietarios Agrupación de Vivienda Los Reales II Sector Las Dos avenidas

A continuación presento a ustedes el informe que considero me compete como Fiscal, correspondiente al periodo abril de 2009 a marzo de 2010

1. CONSIDERACIONES:

Teniendo en cuenta mi calidad de Fiscal, asistí a la mayoría de las reuniones del Consejo de administración con voz mas no con Voto, dado que mi calidad no me permitía ser juez y parte del proceso, por ende participe efectuando recomendaciones para que las decisiones y las actuaciones del Consejo de Administración y la Administración se encausaran dentro del Marco Legal, el Reglamento de Copropietarios y las decisiones de la Asamblea

2. ALCANCE.

Dando cumplimiento a mis funciones como Fiscal del Conjunto, dentro de mis conocimientos al respecto he revisado los Estados Financieros, Balance General, Estado de resultados y Ejecución Presupuestal a 31 de Diciembre de 2009 conceptuándolos favorablemente, ya que corresponden al movimiento contable que se llevo a cabo en la copropiedad durante el año 2009

Los mismos fueron elaborados por la Contadora, bajo la responsabilidad de la administración y reflejan el resultado de la gestión de la administración.

En la ejecución de mi labor, se obtuvo de los funcionarios del Conjunto, la información requerida para el cumplimiento de mis funciones, las labores se llevaron a cabo atendiendo según mi entender, las normas contables generalmente aceptadas en Colombia.

3. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

- Se efectuó control y análisis permanente a las operaciones, y se inspeccionó constantemente el manejo de la contabilidad, documentos contables y archivos en general. Presentando los comentarios y recomendaciones a la Administración y al Consejo de Administración en forma oportuna, para que se procediera de conformidad

- Se vigiló que los actos de Administración y del consejo de Administración, estuviera de acuerdo a las normas y estatutos vigentes.
- Cuando fui requerido por la Administración y el Consejo de Administración atendí sus requerimientos.
- Se examinaron mensualmente los Estados Financieros intermedios, presentando los comentarios correspondientes

4. GESTIÓN.

4.1. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el periodo de marzo a diciembre de 2009, el Consejo de Administración, se reunió en sesiones ordinarias, con el fin de atender sus obligaciones como lo establece la Ley y el Reglamento, dejando constancia de esto en las correspondientes actas. Participaron en forma activa, buscando siempre el logro de los objetivos y el cumplimiento de las funciones que les fueron otorgadas por la Asamblea. En muchas ocasiones se tuvo que liderar procesos para llevar a cabo actividades de interés para la comunidad.

4.2. DE LA ADMINISTRACIÓN.

El consejo de Administración, ratificó a la señora MARÍA TERESA GUERRERO como Administradora del conjunto, quien desarrollo su gestión a través de un contrato por prestación de servicios, su labor en términos generales estuvo acorde a las normas y reglamentos vigentes aunque se pudo haber logrado mejores resultados si se hubiera tenido mayor dedicación y tiempo en el desarrollo de su gestión

La administración presenta un informe detallado de la gestión realizada durante el año 2009

5. FINANCIEROS

5.1. CONTABILIDAD

La contadora elaboro mensualmente los estados Financieros (Balance, Estado de Resultados y Ejecución Presupuestal), con sus respectivos recibos de caja comprobantes de egreso, y sus debidos soportes

Mensualmente se elaboro y efectuó el pago de la Retención en la Fuente.

Se registraron ante la DIAN los libros oficiales contables.

5.2. PRESUPUESTO

De acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea General, fueron ejecutados la mayoría de los rubros, aunque por flujo de caja, el ítem correspondiente a la empresa de Vigilancia, solo hasta el mes de octubre se pudo ejecutar.

Para la

5.3. FONDO DE IMPREVISTOS

Aunque el tema fue tratado en varias reuniones de consejo, por cuestiones de liquidez solo hasta el mes de enero de este año se abrió una cuenta específica para este rubro.

5.3. CARTERA

Aunque se trabajo en el tema, tratando de lograr acuerdos de pago con los residentes que se encontraban en mora, muchas veces esto no fue posible en algunos casos por incumplimiento de los acuerdos y otras veces porque simplemente no hubo propuestas ni acuerdo y fue necesario llevar los mismos a cobro jurídico, por lo anterior solo hasta finales de diciembre comenzaron a verse algunos resultados. sin embargo en el balance general de la cartera no se logro una reducción de la misma comparada contra el año 2009.

6. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

A pesar de las dificultades de liquidez, las obligaciones con los proveedores, fueron atendidas en su totalidad.

7. ÁREAS COMUNES

En general se efectuaron los mantenimientos y reparaciones para mantenerlas, cabe anotar que hay que generar más conciencia al interior de la Copropiedad, sobre el cuidado de las mismas, sobre todo el cuidado de la puerta peatonal sobre la avenida Boyacá, que muchas veces fue literalmente cogida a patadas y fue necesario su reparación varias veces.

Es importante mencionar que sobre las áreas comunes se solicito para el presupuesto y la asamblea tocar el tema de póliza de áreas comunes, lo cual está estipulado en el artículo 15 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, ya que la copropiedad actualmente carece de dicho seguro.

8. CONVIVENCIA

Se trataron de manejar algunos temas de convivencia, pero considero que con pocos resultados, no se utilizo el Comité de convivencia y aun persisten problemas como los de estacionamiento de vehiculos en las zonas vehiculares y manejo de mascotas.

9. CONTRATOS

La copropiedad actualmente cuenta con los siguientes contratos:

- Contrato de vigilancia con la Compañia ADMICONPORT LTDA (contrato a 4 meses prorrogable en periodos de igual tiempo)
- Contrato de Prestación de Servicios de administración con la Sra. MARÍA TERESA GUERRERO (contrato a un año)

94

• Contrato de Prestación de servicios profesionales Abogado con la Sra. CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ

En la carpeta de contratos no se encontró el contrato con la Sra. Blanca Marina Molano, Contadora, el cual se recomienda su elaboración.

Se pudo constatar que mediante resolución No 0008 de 06 de enero de 2010 de la Superintendencia de Vigilancia se le prorrogó por cinco (5) años mas la licencia de operaciones a la empresa de Vigilancia ADMICONPORT LTDA quien presta el servicio a la Copropiedad

En la carpeta del Contrato de la administradora no se encontró la Afiliación a EPS de la misma, aunque verbalmente ella me informo que tenía dicha afiliación

(firmado)

BELISARIO GONZÁLEZ

Fiscal

La señora DORA MYRIAM CRUZ, pregunta al señor BELISARIO GONZÁLEZ por qué no firmó los estados financieros, para aclararle a los presentes

El señor BELISARIO GONZÁLEZ aclara que él no es contador público titulado, que tiene conocimientos contables porque es administrador de empresas.

El señor CARLOS FARFÁN RAMOS, manifiesta que los informes hacen parte del acta de la presente asamblea.

9. APROBACIÓN BALANCE, ESTADOS FINANCIEROS, EJECUCIÓN PRESUPUESTAL, CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2009.

El señor CARLOS FARFÁN RAMOS presidente de la Asamblea, manifiesta que los informes fueron anexos a la convocatoria por tanto se deja a discusión.

Toma la palabra el señor VICTOR HERRERA, quien dice: los estados financieros los certifica la administradora y la contadora, pregunta si los mismos entes que firman pueden certificarlos? Al respecto la señora BLANCA MARINA MOLANO R., Contadora contesta que la certificación debe ir firmada por el Representante Legal y el Contador

Una vez aclarados varios puntos respecto a los estados financieros el presidente de la asamblea señor CARLOS FARFÁN RAMOS lo somete a votación, siendo aprobados por mayoría.

10. APROBACIÓN PRESUPUESTO PARA LA EJECUCIÓN DE 2010

El señor BELISARIO GONZÁLEZ dice que el presupuesto para la vigencia de 2010 se calculó con base a lo real ejecutado del año inmediatamente anterior, y de acuerdo con la asamblea del mes de mayo de 2009, el incremento se hizo con el porcentaje para el

94

salario mínimo legal vigente que aprobó el gobierno para el año 2010 a partir del mes de enero.

La señora MARTHA CECILIA MURCIA pregunta que ese \$1 000 000 que está en el rubro de póliza de áreas comunes a qué corresponde? A lo cual el señor BELISARIO GONZALEZ contesta que es una provisión para el avalúo real de los inmuebles de la copropiedad para adquirir la póliza de áreas comunes, puesto que por antigüedad de la urbanización la prima para sería muy elevada. La urbanización se encuentra fuera de la norma antisísmica ésta se lleva a cabo desde el terremoto de Armenia.

El señor VÍCTOR HERRERA, dice que en el presupuesto en provisión copropietarios cuotas de administración para el 2009 figura la suma de \$5.503 909 y para el 2010 no hay provisión y debería hacerse. El señor BELISARIO GONZALEZ dice que si se va a la realidad a medida que se afecta el gasto tiene que incrementar los ingresos, esta provisión es sobre \$51.000.000 para el 2010.

La señora BLANCA MARINA MOLANO R. contadora, dice que hacer provisión para el 2010 se haría la aprobación del presupuesto con pérdida.

El señor VÍCTOR HERRERA, dice que los descuentos cuotas de administración en los gastos y los descuentos pronto pago en ingresos no es lo mismo?

La señora BLANCA MARINA MOLANO contadora, manifiesta que los descuentos pronto pago en los ingresos corresponde a los pagos de los residentes y descuentos cuotas de administración a los del consejo.

Al respecto el señor PEDRO ORTEGA, ilustra a los presentes que con el ánimo de colaborar con la economía de la Agrupación teniendo en cuenta lo sucedido con el señor CARLOS ATARA, los integrantes del Consejo aprobaron en reunión de consejo del mes de septiembre, cancelar el 100% de la cuota de administración buscando el equilibrio financiero

El señor VÍCTOR HERRERA manifiesta el reconocimiento loable por el aporte a la agrupación

El señor BELISARIO GONZÁLEZ dice que en Asamblea anterior se aprobó que los integrantes del consejo tuvieran el 50% de descuento en la cuota como incentivo por pertenecer al órgano de dirección, por lo que para el futuro consejo debe tenerse en cuenta este descuento, al igual que para el fiscal.

El señor ANDRÉS GÓMEZ, residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-39, apoya que se mantenga el descuento para los consejeros

El señor GUSTAVO LÓPEZ, dice que los futuros consejeros sigan con el mismo ejemplo

af

El señor CARLOS FARFÁN R., manifiesta que no hay necesidad de tener un fiscal, pues hay una contadora con matrícula profesional que avala los informes.

Se procede a dar lectura al ARTICULO 56 de la Ley 675 que dice: Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público (titulado) con matrícula profesional vigente e inscrito a la junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto".

Haciendo las aclaraciones correspondientes, se somete a aprobación el presupuesto para la vigencia de 2010, siendo aprobado por la mayoría de los presentes, igualmente realizar una Asamblea Extraordinaria para aclarar lo de la póliza de áreas comunes.

A continuación se transcribe el presupuesto para la vigencia de 2010, siendo la cuota ~~por cada~~ **unidad residencial de \$98.000** y con descuento por pago dentro de los 10 primeros días del mes de \$90.000.

**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA REALES II
SECTOR LAS DOS AVENIDAS
PROYECCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2010**

	REAL	PRESUPUESTO	PRESUPUESTO
	EJECUTADO	AÑO 2010	MENSUAL
	AÑO 2009	INCREMENT 3.64%	AÑO 2010
INGRESOS			
Expensas Comunes Cuotas Admon	58.140.000	59.976.000	4.998.000
Sanción mora Copropietarios	113.750	113.000	9.417
Intereses Bancarios	11.914	12.000	1.000
Cuota Extraordinaria	0	0	0
Reintegro otros gastos	75.713	0	0
Multas y recargos	617.500	570.000	47.500
Descuentos pronto pago	-2.501.100	-2.667.173	-222.264
TOTAL INGRESOS	56.457.777	58.003.827	4.833.652
GASTOS DE PERSONAL			
Sueldos	15.618.192	0	0
Prestaciones Sociales	4.189.460	0	0
Aportes parafiscales y EPS	0	0	0
Dotación	70.000	0	0
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	19.877.652	0	0

Proyección
 $98.000 \times 51 = 4998.000$

OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION			
Compañía de vigilancia	8.400.000	39.878.304	3.323.192
Mantenimiento calles	2.938.248	800.000	68.667
Mantenimiento puertas Rep locativas	554.000	609.400	50.783
Mantenimiento casetas, inst electricas	1.334.550	843.128	70.261
Mantenimiento rejas	140.000	260.000	23.333
Mantenimiento jardines y podada	797.700	826.736	68.895
Mantenimiento Maq Equipo, comunicac	282.000	0	0
Servicios de vigilancia y aseo	2.517.675	240.000	20.000
Servicios publicos	256.190	307.428	25.619
Elementos de aseo y cafetería	191.900	249.470	20.789
Papelería y fotocopias	878.420	910.394	75.866
Honorarios Contador	1.333.333	1.535.400	127.950
Honorarios Asesoría Jurídica	0	0	0
Honorarios Administración	4.928.150	5.320.200	443.350
Gastos legales, trámites y jurídicos	889.869	822.260	68.522
Seguros Zonas comunes		1.396.640	116.387
Transporte urbano	357.300	370.306	30.859
Actividades culturales y cívicas	489.400	507.214	42.268
Provisiones Cuotas Admón	5.503.909	0	0
Impuestos, Gastos Varios *	490.564	508.421	42.366
Financieros no operacionales	146.300	151.625	12.635
Descuentos cuotas admón	2.340.500	2.425.694	202.141
TOTAL OTROS GASTOS ADMINISTRACIÓN	54.647.660	57.982.621	4.831.886
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.810.117	21.206	1.767
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 676-2001	0	599.760	49.960
		0	
EXCEDENTE AÑO 2009	1.810.117	-578.554	-48.213

* Gastos varios: Arrendamientos, Fax, correos portes y telegramas
Combustibles y lubricantes, Fletes y acarreos, Ferrería, impuestos

11. APROBACIÓN PARA GASTOS DE LA CARTERA RECUPERADA EN LOS PROYECTOS, MAS CUOTA EXTRAORDINARIA SEGÚN MONTO

El señor CARLOS FARFÁN RAMOS, hace mención a no compartir este punto por cuanto eso es dejar amarrado al próximo Consejo de Administración, éste debe ser autónomo. hace alusión igualmente al número de puertas de acceso que tiene el

conjunto lo que no garantiza la seguridad y no puede haber responsabilidad de la compañía de vigilancia, se debe tener criterio, conciencia, hay que buscar cómo clausurar unas puertas.

El señor VICTOR HERRERA dice que cuando se tenga ingresos significativos hacer una asamblea extraordinaria para estudiar las inversiones.

El señor CARLOS VARGAS, mandatario y residente de la Calle 7 B N° 72-39, dice que aprobar para gastos esenciales la suma de \$5.000.000

El señor DANIEL JIMÉNEZ, residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-46, propone la suma de \$4.000.000 para gastos prioritarios de la agrupación.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, dice que el fondo de imprevistos está muy bajito, debe incrementarse en \$1.500.000 más.

El señor CARLOS FARFÁN R. tiene una observación la cual consiste en no incluir lo de la cartera recuperada y mantener un colchón financiero

Se somete a votación de los asambleístas las siguientes propuestas:

- Que el Consejo disponga de \$4.000.000 para invertirlo en las necesidades más prioritarias del Conjunto
- Que el Consejo disponga de \$5.000.000 para invertirlo en las necesidades más prioritarias del Conjunto
- Incrementar el Fondo de Imprevistos en \$1.500.000 más.

Se somete a votación arrojando el siguiente resultado

Por mayoría autorizar al Consejo de Administración para que invierta la suma de \$4.000.000 en obras prioritarias.

12. ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, FISCAL Y COMITÉ DE CONVIVENCIA, CON SUS SUPLENTE

ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Toma la palabra la señora DORA MYRIAM CRUZ quien manifiesta que para conformar el Consejo de Administración los integrantes al mismo deben figurar en el Certificado de Libertad, por tanto se hace necesario que este se presente para que no haya inhabilidad

El señor ANDRES GÓMEZ propone que continúe el mismo Consejo, la labor ha sido muy buena

Pr

Al respecto el señor CARLOS FARFÁN declina la postulación.

El Consejo de Administración queda conformado de la siguiente manera, sometiéndolo a la aprobación de los assembleístas:

PEDRO ORTEGA	Residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-35
MARTHA CECILIA MURCIA	Residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-42
EDNA P. ANDRADE	Residente de la Calle 7 A Bis A N° 72-92
ANGÉLICA PALACIOS (suplente)	Residente de la Cra. 72 N° 7 A 81
DORA MYRIAN CRUZ (suplente)	Residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-75

Aprobado por unanimidad.

FISCAL

Por unanimidad se aprueba al señor BELISARIO GONZÁLEZ como fiscal de la Agrupación

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postulan:

VICTOR HERRERA	Residente de la Cra. 72 N° 7 A 81
CARLOS VARGAS	Residente de la Calle 7 B N° 72-39
ANDRÉS GÓMEZ	Residente de la Calle 7 A Bis B N° 72-39

Se somete a consideración, siendo aprobado por unanimidad.

13. PROPOSICIONES Y VARIOS

14.1 El señor GUSTAVO LOPEZ presentó en el transcurso de la reunión dos comentarios los cuales se transcriben a continuación.

Primer comentario:

- Que quede en el acta cuántos de los asistentes tienen derecho a voz y voto.
- Se aclare cuál es el número de casas que están en la Agrupación de Vivienda los Reales II Sector
- Se consigne en el acta que el Presidente del Consejo de Administración es el mismo que está presidiendo la Asamblea.
- En el segundo llamado a lista respondieron 33 personas de 51 propietarios

13 DIC. 2010

11-4-1812

05 OCT. 2011

017

**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
ACTA N° 003**

En Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de octubre de dos mil diez (2010), se reunieron en el salón social de la Agrupación G del Portal de las Américas ubicada en la Cra. 72 B N° 6 D 73 los copropietarios y mandatarios de las unidades privadas, citados mediante convocatoria de fecha 7 de octubre de 2010, cartelera a la vista, para llevar a cabo la Asamblea Extraordinaria con el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Comisión Verificadora del Acta (tres personas)
3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Aprobación Arreglo vías con los recursos obtenidos de la recuperación de la cartera
5. Aprobación propuesta obras a ejecutar de acuerdo a opciones anexas.
6. Utilización zonas comunes y convivencia para adicionar normas al Reglamento de Propiedad Horizontal.

El señor PEDRO ORTEGA residente en la casa N° 30, da la bienvenida a los propietarios de las unidades residenciales y agradece la presencia.

El señor GUSTAVO LÓPEZ residente en la casa N° 32, solicita la palabra y pregunta con cuántas casas se toma el quórum? Porque de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal figuran 69 casas y la citación solamente está para 51 casas. Situación que confirmó con el señor BELISARIO GONZÁLEZ.

El señor PEDRO ORTEGA, residente en la casa N° 30, pregunta al señor López el tiempo que lleva viviendo en el conjunto, y el por qué hasta ahora se está haciendo énfasis en el número de casas que figuran en el Reglamento y las que están amparadas con el cerramiento, han tenido bastantes años para haber realizado algún tipo modificación. Informa que de acuerdo con las gestiones realizadas en compañía de la señora EDNA ANDRADE, en Planeación, casualmente para la reforma del Reglamento desvinculando las 18 casas, se debe citar a los propietarios de éstas a la asamblea ordinaria del año 2011 para que públicamente manifiesten que desean desvincularse de la propiedad horizontal.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, residente en la casa N° 44, manifiesta que es claro el problema de fondo, pero considera que el conjunto debe seguir adelante, propone que como hay dos puntos que tocar de acuerdo al quórum existente se pueda deliberar y aprobar el punto de inversiones, para el punto de modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal se requiere del 70%, por lo cual razona que para el segundo punto como corresponde a Normas de Convivencia se aprueben como herramientas de trabajo de la administración para hacer cumplir el Manual de Convivencia. Interviene el señor EDGAR CLAROS informando que este tema se ha tocado en varias ocasiones y que considera que se debe proseguir con la Asamblea.

Aprobado el tema se continúa con la reunión, después de solicitar que quede constancia en el acta lo hablado por el señor PEDRO ORTEGA a petición del señor GUSTAVO LÓPEZ

Como había quórum para deliberar se procede con el orden del día propuesto.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se contó con la asistencia de 48 propietarios incluidos 9 poderes, de acuerdo a la siguiente relación:

CASA	NOMBRE	APODERADO
01	LUIS PARRA	
02	MARTHA SUÁREZ	
03	AUGUSTO PALACIO	
04	JULIO SERRANO	
05	JHONSON BARÓN	
06	FABIAN C. ARIAS	
07	LUIS CARLOS GALEANO	
08	GRACIELA TORRES	
09	JAIME CONTRERAS	
11	AMELIA RIVERA	
12	CAROLINA CAMARGO	
13	VICTOR HERRERA	
14	EDGAR PEÑA	
15	RAMIRO VANEGAS ROJAS	YAMILE PÉREZ TRIANA
16	MAURICIO VARGAS	
19	GLORIA E. ARGÜELLO S.	DORA MYRIAM CRUZ B.
20	ROMULO NAVARRO	YOLIMA NAVARRO G.
21	ROSALBA HERNÁNDEZ	
22	MERCEDES GÓMEZ	
24	PATRICIA RODRÍGUEZ	
25	JORGE FARIETTA	
26	RAUL CUESTA BOHORQUEZ	CARLOS VARGAS
27	JORGE PINEDA	
28	ALVARO HERNÁNDEZ	ROSALBA HERNÁNDEZ
29	ANDRÉS GÓMEZ	
30	ANA MATILDE SANTACRUZ	
32	GUSTAVO LÓPEZ	
33	RUBIELA GONZÁLEZ VILLAMIL	GLORIA RABA
34	ANGEL SOACHA	
35	AURA MARIA RIVEROS DE GARZÓN	JOSÉ EDGAR CLAROS M.
36	GUILLERMO MELO	
37	MABEL CASTRO	
38	MARCO A. CALDERON	
39	EDNA PATRICIA ANDRADE	

40	GLORIA RABA	
41	HUMBERTO ROJAS	
42	JORGE PERDOMO V	ALBA E. PENA
43	HENRY HERRERA	
44	BELISARIO GONZÁLEZ	
45	EDGAR CLAROS	
46	LUIS VILLALOBOS	
47	ADRIANA CRISTANCHO	LUIS M. CABRA C.
48	ANA JULIA DE GUTIERREZ	
49	FANNY BUITRAGO	
50	LUIS CABRA	
51	JOSÉ RODRÍGUEZ	

2. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (TRES PERSONAS)

Se postulan los señores:

- BELISARIO GONZÁLEZ CASA Nº 44
EDGAR CLAROS CASA Nº 45
FANNY BUITRAGO CASA Nº 49

Se somete a consideración de la Asamblea la postulación de los integrantes de la comisión verificadora del acta, las cuales son aprobados por unanimidad.

3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El señor LUIS VILLALOBOS residente en la casa Nº 46 postula al señor PEDRO ORTEGA como Presidente de la Asamblea.

El señor PEDRO ORTEGA residente en la casa Nº 30 postula al señor LUIS VILLALOBOS residente en la casa Nº 46.

Se somete a consideración de la asamblea las postulaciones, arrojando como resultado unánime la postulación del señor PEDRO ORTEGA para dirigir la reunión.

Como secretaria actúa MARIA TERESA GONZALEZ R.

4. APROBACIÓN ARREGLO VÍAS POR LOS RECURSOS OBTENIDOS DE LA RECUPERACIÓN DE LA CARRERA

El señor PEDRO ORTEGA, se dirige a los presentes manifestando que se tiene un valor de \$14.000.000 en la cuenta de la Agrupación, se ha venido cancelando oportunamente las cuentas por vigilancia, honorarios, sin tener que cancelar intereses, siempre se deja un recurso mensual para el manejo financiero de \$4.000.000, porque depende del comportamiento en el pago de las cuotas por parte de los propietarios. De acuerdo a lo anterior quedaría \$10.000.000 para el arreglo de vías.

El señor VICTOR HERRERA, residente de la casa N° 13, manifiesta que el arreglo de las vías internas es prioritario para el conjunto.

La señora ALBA DE PEÑA, residente de la casa N° 14, dice que las vías están deterioradas, pero que está viendo un trabajo bien hecho, no es necesario la mano de obra a través de ingenieros, pero sí a conciencia, esto lo comenta a raíz del anterior arreglo que se hizo, el cual quedó en regulares condiciones.

La señora EDNA ANDRAD, residente de la casa N° 39, comenta que si se aprueba el proyecto de las vías es necesario una interventoría, ya que el arreglo es para las cuatro calles, ya se tienen cotizaciones.

La señora ALBA DE PEÑA, residente de la casa N° 14, hace referencia a la cláusula del contrato en la que se manifieste el pago como entrega hasta que se deje limpio el lugar de escombros.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, residente de la casa N° 25, propone que sean cuatro personas las que colaboren con la interventoría, que ellas permanezcan en las casas para que se realice una buena obra.

Expuesto lo anterior se decide conformar un comité de copropietarios para auditar la obra, participando de todo proceso (selección, contratación y ejecución de la obra), integrado por:

MARIA ANGELICA PALACIOS
EDGAR PERA
DORA MYRIAM CRUZ
LUIS VILLALOBOS

CASA N° 13
CASA N° 14
CASA N° 25
CASA N° 46

Se somete a aprobación la inversión de \$10.000.000 para el arreglo de las vías de los dineros recuperados de la cartera en marzo, arrojando un resultado de 45 votos a favor.

La señora YOLIMA NAVARRO, residente de la casa N° 20, solicita que se trabaje sobre el presupuesto aprobado, que más adelante no vayan a manifestar que hizo falta dinero para la culminación de la obra. Solicita a la mesa el deseo de conformar el comité de obra.

La señora EDNA ANDRADE, residente de la casa N° 39, hace mención a que dentro de las cotizaciones no se encuentra incluido el valor que corresponde a la habilitación de los sumideros de la Cra. 72.

El señor VICTOR HERRERA, residente de la casa N° 13, pregunta al señor BELISARIO GONZÁLEZ como Fiscal de la copropiedad y representante de la asamblea, si esta aprobación de los \$10.000.000 influye para el cambio del presupuesto aprobado en la asamblea de marzo de 2010.

Al respecto el señor González manifiesta que la asamblea aprobó la ejecución

40	GLORIA RABA	
41	HUMBERTO ROJAS	
42	JORGE PERDOMO V	ALBA DE PEÑA
43	HENRY HERRERA	
44	BELISARIO GONZÁLEZ	
45	EDGAR CLAROS	
46	LUIS VILLALOBOS	
47	ADRIANA CRISTANCHO	LUIS M. CABRA C.
48	ANA JULIA DE GUTIÉRREZ	
49	FANNY BUITRAGO	
50	LUIS CABRA	
51	JOSÉ RODRÍGUEZ	

2. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (TRES PERSONAS)

Se postulan los señores:

BELISARIO GONZÁLEZ	CASA N° 44
EDGAR CLAROS	CASA N° 45
FANNY BUITRAGO	CASA N° 49

Se somete a consideración de la Asamblea la postulación de los integrantes de la comisión verificadora del acta, los cuales son aprobados por unanimidad.

3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El señor LUIS VILLALOBOS residente en la casa N° 46 postula al señor PEDRO ORTEGA como Presidente de la Asamblea.

El señor PEDRO ORTEGA residente en la casa N° 30 postula al señor LUIS VILLALOBOS residente en la casa N° 46,

Se somete a consideración de la asamblea las dos postulaciones, arrojando como resultado unánime la postulación del señor PEDRO ORTEGA para dirigir la reunión.

Como secretaria actúa MARIA TERESA GUERRERO R.

4. APROBACIÓN ARREGLO VÍAS CON LOS RECURSOS OBTENIDOS DE LA RECUPERACIÓN DE LA CARTERA

El señor PEDRO ORTEGA, se dirige a los presentes manifestando que se tiene un valor de \$14.000.000 en la cuenta de la Agrupación, se ha venido cancelando oportunamente las cuentas por vigilancia, honorarios, sin tener que cancelar intereses, siempre se deja un recurso mensual para el manejo financiero de \$4.000.000, porque todo depende del comportamiento en el pago de las cuotas por parte de los propietarios. De acuerdo a lo anterior quedaría \$10.000.000 para el arreglo de vías.

El señor VICTOR HERRERA, residente de la casa N° 13, manifiesta que el arreglo de las vías internas es prioritario para el conjunto.

La señora ALBA DE PEÑA, residente de la casa N° 14, dice que las vías están deterioradas, pero que esta vez sea un trabajo bien hecho, no es necesario la mano de obra a través de ingenieros, pero si a conciencia, esto lo comenta a raíz del anterior arreglo que se hizo, el cual quedó en regulares condiciones.

La señora EDNA ANDRADE, residente de la casa N° 39, comenta que si se aprueba el proyecto de las vías es necesario una interventoría, ya que el arreglo es para las cuatro calles, ya se tienen cotizaciones.

La señora ALBA DE PENA residente de la casa N° 14, hace referencia a la cláusula del contrato en la que se manifieste el pago contra entrega hasta que se deje limpio el lugar de escombros.

La señora DORA MYRIAM CRUZ residente de la casa N° 25, propone que sean cuatro personas las que colaboren con la interventoría, que ojalá permanezcan en las casas para que se realice una buena obra.

Expuesto lo anterior se decide conformar un comité de copropietarios para auditar la obra, participando de todo proceso (selección, contratación y ejecución de la obra), integrado por:

MARIA ANGÉLICA PALACIOS
EDGAR PEÑA
DORA MYRIAM CRUZ
LUIS VILLALOBOS

CASA N° 13
CASA N° 14
CASA N° 25
CASA N° 46

Se somete a aprobación la inversión de \$10.000.000 para el arreglo de las vías de los dineros recuperados de la cartera en mora, arrojando un resultado de 45 votos a favor.

La señora YOLIMA NAVARRO, residente de la casa N° 20, solicita que se trabaje sobre el presupuesto aprobado, para que más adelante no vayan a manifestar que hizo falta dinero para la culminación de la obra. Solicita a la mesa el deseo de conformar el comité de obra.

La señora EDNA ANDRADE, residente de la casa N° 39, hace mención a que dentro de las cotizaciones no se encuentra incluido el valor que corresponde a la habilitación de los sumideros de la Cra. 72.

El señor VICTOR HERRERA, residente de la casa N° 13, pregunta al señor BELISARIO GONZÁLEZ como Fiscal de la copropiedad y representante de la asamblea, si esta aprobación de los \$10.000.000 influye para el cambio del presupuesto aprobado en la asamblea de marzo de 2010

Al respecto el señor González manifiesta que la asamblea aprobó la ejecución operacional anual, lo de la obra queda una vez se haga el análisis, si se pasa del

020
1991

presupuesto de los \$10.000.000 se debe citar nuevamente a otra asamblea extraordinaria para aprobar el presupuesto faltante.

5. APROBACIÓN PROPUESTAS OBRAS A EJECUTAR DE ACUERDO A OPCIONES ANEXAS

La señora ALBA DE PEÑA, residente de la casa N° 14, comenta que no está de acuerdo con el CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN por su funcionamiento, no es confiable, ella es conocedora de casos que no han sido solucionados teniendo el circuito cerrado. En cuanto a las puertas de acceso al conjunto es urgente, están dando muy mala presentación, que se hagan como están en el momento las vehiculares: una alta para que pueda entrar el camión para los trasteos y otra para el acceso corriente.

El señor PEDRO ORTEGA, residente de la casa N° 30, dice que el circuito cerrado es disuasivo que genera una acción de seguridad. Propone que se podía financiar su instalación suprimiendo el vigilante de fin de semana, el cual tiene un costo de \$350.000 mensuales y el valor se puede recuperar en un periodo relativamente corto.

La señora GLORIA RABA, residente de la casa N° 40, dice que no es necesario el circuito cerrado de televisión, lo que se debe hacer es mejorar la calidad del servicio de vigilancia.

Toma la palabra la señora EDNA ANDRADE, residente de la calle 39, quien manifiesta que cambiar de compañía de vigilancia implica incrementar el costo y saldríamos del presupuesto aprobado. Además aprovecha la oportunidad para proponer que se maneje una sola vía de acceso vehicular, con lo cual se ahorraría en los costos del cerramiento.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, residente en la casa N° 44, manifiesta no estar de acuerdo con cerrar la puerta sobre la Boyacá ya que usualmente llega tarde y esta zona es insegura y no es él el único perjudicado, sino otras personas que llegan tarde de la noche. Se debe tener en cuenta que hay muchas puertas en el conjunto, pero la que está sobre la Boyacá es bueno tenerla en cuenta por el servicio que está prestando.

La señora YOLIMA NAVARRO, residente en la casa N° 20, solicita las cotizaciones del circuito cerrado de televisión, puesto que considera la propuesta presentada muy alta.

El señor LUIS CABRA, residente en la casa N° 50, manifiesta que no votó por ninguna opción debido a que se anexó un cuadro comparativo de las cotizaciones.

La señora YOLIMA NAVARRO, residente en la casa N° 20, propone que no es necesario llevar a cabo todas las obras a la vez, que se debe ejecutar una obra y cuando haya más dinero de recaudo de cartera, se apruebe otra obra.

A continuación se hace el escrutinio por las opciones presentadas con la convocatoria la cual reposa en los archivos, para la presente reunión:

POR LAS DOS OPCIONES: CIRCUITO CERRADO DE TV Y CERRAMIENTO VR.
TOTAL \$26.542.975

VR. CUOTA EXTRAORDINARIA POR UNIDAD RESIDENCIAL \$520.450
 VR. CUOTA MENSUAL A 6 MESES \$ 86.800

POR LA OPCIÓN Nº 1: CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN VR. TOTAL
\$10.139.850

VR. CUOTA EXTRAORDINARIA POR UNIDAD RESIDENCIAL \$198.800
 VR. CUOTA MENSUAL A 3 MESES \$ 66.300

POR LA OPCIÓN Nº 2: MANO DE OBRA CON MATERIALES PARA CERRAMIENTO
VR. TOTAL \$16.403.125

VR. CUOTA EXTRAORDINARIA POR UNIDAD RESIDENCIAL \$321.600
 VR. CUOTA MENSUAL A 4 MESES \$ 80.400

La votación quedó de la siguiente manera:

CASA	NOMBRE PROPIETARIO	2 OPCIONES	OPCION 1 CCTV	OPCION2 CERRAM.	NINGUNA OPCION
01	LUIS PARRA				X
02	MARTHA SUÁREZ		X		
03	AUGUSTO PALACIO				
04	JULIO SERRANO			X	
05	JHONSON BARON	X			
06	FABIAN C. ARIAS			X	
07	LUIS CARLOS GALEANO			X	
08	GRACIELA TORRES				
09	JAIME CONTRERAS				X
11	AMELIA RIVERA				
12	CAROLINA CAMARGO			X	
13	VICTOR HERRERA		X		
14	EDGAR PEÑA			X	
15	RAMIRO VANEGAS ROJAS			X	
16	MAURICIO VARGAS			X	
19	GLORIA E. ARGÜELLO S.			X	
20	ROMULO NAVARRO				X

33	RUBIELA GONZÁLEZ VILLAMIL				X
34	ANGEL SOACHA				X
35	AURA MA. RIVEROS DE GARZÓN			10-4-4447	
36	GUILLERMO MELO	X			
37	MABEL CASTRO				
38	MARCO A. CALDERON			X	
39	EDNA PATRICIA ANDRADE	X			
40	GLORIA RABA				X
41	HUMBERTO ROJAS	X			
42	JORGE PERDOMO V			X	
43	HENRY HERRERA			X	
44	BELISARIO GONZÁLEZ			X	
45	EDGAR CLAROS			X	
46	LUIS VILLALOBOS				X
47	ADRIANA CRISTANCHO			X	
48	ANA JULIA DE GUTIERREZ				X
49	FANNY BUITRAGO			X	
50	LUIS CABRA			X	
51	JOSÉ RODRÍGUEZ				
	TOTALES	6	2	20	10

13 DIC. 2010

El total de la votación fue de 38 sobre 46 propietarios presentes, de los cuales 20 votos son para el cambio de la malla existente, con una cuota extra de \$80.400 por 4 meses a partir de noviembre de 2010.

La señora NURY CALDERON, residente en la casa N° 38, propone dar la cuota extraordinaria en calidad de préstamo y cuando los morosos cancelen se devuelve este dinero aplicándolos a las cuotas de administración.

El señor VICTOR HERRERA, residente de la casa N° 13, hace mención a que fue aprobado por mayoría el cerramiento, por lo que propone a la asamblea decidir cuántas puertas vehiculares y peatonales dejar en funcionamiento.

La señora ALBA DE PEÑA, residente de la casa N° 14, manifiesta que los residentes de la Calle 7 B pueden pasar por el centro del conjunto, por la Boyacá cruza mucha gente.

El señor PEDRO ORTEGA, residente de la casa N° 30, hace nuevamente el comentario que a mayor número de puertas mayor la inseguridad. Aprovecha la oportunidad para solicitar a los presentes que recojan la llave de la puerta sobre la Boyacá cuando alquilen las viviendas y a las personas que colaboran en las unidades residenciales, con el fin de que haya más control y no queden en manos de personas que no regresan al conjunto.

La señora ROSA MEJIA, residente de la casa N° 24, comenta que es muy justo el paso por la caseta de la porteria si la entrada peatonal queda por la calle 7 A Bis A.

El señor PEDRO ORTEGA, manifiesta a los presentes que se debe cumplir todos los trámites de ley comenzando por la aprobación de la Curaduría para el cambio del cerramiento. Y así que no haya problema con los copropietarios en el futuro. Informa que el costo de aprobación es de \$2.000.000 los cuales se cancelarán del recaudo de la cartera morosa.

Se somete a consideración la legalización del cerramiento así:

POR LA CALLE 7 B CON UNA PUERTA PEATONAL
POR LA CALLE 7 A BIS B CON UNA PUERTA VEHICULAR
POR LA CALLE 7 A BIS A CON UNA PUERTA VEHICULAR Y UNA PUERTA PEATONAL
POR LA CRA. 72 (AV. BOYACA) UNA PUERTA PEATONAL
CAMBIANDO LA MALLA EXISTENTE POR TUBO DE ACUERDO A DISEÑO COTIZADO.

APROBADO POR UNANIMIDAD.

6. UTILIZACIÓN ZONAS COMUNES Y CONVIVENCIA PARA ADICIONAR NORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Nuevamente se ilustra a los presentes por parte del señor Ortega respecto al incidente que se viene presentando con el manejo de vehículos en las zonas comunes, por lo que se hace necesario cumplir las normas que a continuación se transcriben:

1. Todo vehículo propiedad de un residente de la Agrupación debe manejar calcomanía visible en el vidrio panorámico al lado del conductor, sin ella no podrá ingresar al conjunto
2. Para el carro adicional (1) propiedad de un residente, además de la calcomanía debe utilizar una ficha la cual será entregada al ingresar el vehículo al conjunto por el vigilante de turno.
3. En caso de no tener vehículo adicional, se entregará por casa la ficha correspondiente para que sea manejada por el visitante a su residencia.
4. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en las zonas vehiculares, salvo que resulte ser necesario para retirar el auto y llevarlo a reparación a otro lugar.
5. La multa por infracción a estas disposiciones es del 5% diario del valor de la cuota de administración (aprobado en Asamblea General de Marzo de 2010).

6. Los visitantes a la Agrupación deben estar previamente autorizados por el propietario y/o residente, ser anunciados y registrados en las planillas de control para visitantes. Únicamente podrán estacionar frente a la unidad residencial a visitar. El uso de parqueo en otro predio, debe ser autorizado por el propietario de este. (situación que empezará a funcionar tan pronto se instale el citófono)

Aprovechando la oportunidad se hace necesario hacer énfasis en otros puntos que describimos a continuación:

1. Los guardas de turno de la compañía de vigilancia deberán efectuar anotación en el libro de novedades las infracciones para el cobro de las sanciones diarias, referentes a:
 - a. **MASCOTAS** que se encuentren en zonas comunes sin las respectivas trailas o correas, que dejen sus desechos y no sean recogidos por los dueños de los mismos.
 - b. **RUIDOS ESTRIDENTES** o sonidos a muy alto volumen
 - c. **ESCOMBROS** o desaseo en frente de las unidades de dominio particular y desagües
2. Se recomienda a los propietarios y residentes que no dejen salir del conjunto niños menos de 8 años, ya que la vigilancia en la medida de sus condiciones no permitirá la salida de estos sino van acompañados
3. Avisar a la administración a través de un escrito señalando día y hora de la realización de trasteos o mudanzas para así mismo informar a los vigilantes de su salida, mínimo con 24 horas
4. Respecto a las zonas verdes y jardines, los usuarios deben abstenerse a realizar actos que atenten contra el estado de estos, el mantenimiento de las zonas de uso común es exclusivamente de la administración, salvo que haya residentes con buena voluntad que a recursos propios embellezcan estas aéreas guardando la estética, plantando matas aptas para el lugar. En consecuencia ninguna persona que no esté expresamente autorizada por la administración no podrá realizar ningún tipo de modificación en estas aéreas. Los peatones no deben transitar por las zonas verdes ni hacer uso de estas para ingerir licor, fumar y hacer visitas, lo que incomoda a los demás residentes, mucho menos utilizar la zona para dejar escombros, muebles, basura, etc.
5. Se solicita no olvidar reclamar las llaves de la puerta de acceso sobre la Avenida Boyacá a los arrendatarios, colaboradores, que no van a regresar al conjunto.

El señor LUIS CABRA, residente de la casa N° 50, pregunta: en caso de venir un visitante por 5 días que se hace?

La señora EDNA P. ANDRADE, residente de la casa N° 39, responde que lamentablemente el uso de las zonas vehiculares en espacio común es por horas y no por días, para lo cual es saludable solicitarle a un vecino el garaje.

El señor WILSON PARRA, residente de la casa N° 1, comenta a los presentes que ellos tienen varios carros, por qué no le permiten el ingreso de estos, ellos cancelan la cuota de administración completa teniendo media casa dentro del conjunto y media fuera de éste, han sido víctima de asalto, razón por la cual no pueden vivir expuestos al peligro. Igualmente hace referencia al por qué no se deja constantemente otro vigilante por esa cuadra.

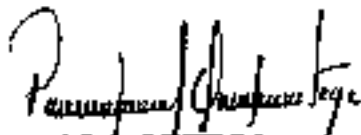
Al respecto el señor PEDRO ORTEGA, manifiesta lo importante de la documentación para soportar el permiso que le concedió hace años la asamblea para dejar ingresar un camión, solicita que le enseñen el escrito. Tener otro vigilante ocasiona costos y no se puede sostener, se saldría del presupuesto.

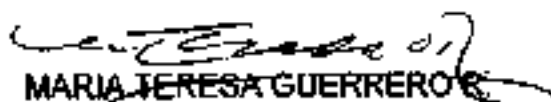
La señora EDNA ANDRADE, residente de la casa 39, se dirige al señor Parra manifestándole que se envió circular a cada residente sobre las normas que rigen el conjunto relacionadas con el estacionamiento de los vehículos en la zona común, además se dio lectura a cada uno de los puntos para que estos fueran aprobados por la asamblea y ya son ley.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, residente en la casa N° 25, comenta que al señor Parra se le había aprobado el ingreso de un carro, pero a la fecha parquean hasta 2 y 3 carros continuamente dentro del conjunto, tienen el beneficio de cuidado a estos, si llevaran los carros a un garaje fuera del conjunto cuánto tendrían que cancelar mensualmente. Además están ingresando camiones y camionetas cargados con canastas, lo que implica mayor desgaste de las vías por el peso de los vehículos.

Siendo las 12:25 p.m. agotado el temario de la reunión, el señor GUSTAVO LOPEZ, residente de la casa N° 32 hace entrega de un derecho de petición de interés particular, en dos folios sin anexos.

Siendo las 12:30 p.m. se da por terminada la presente reunión.


PEDRO ORTEGA
Presidente


MARIA TERESA GUERRERO
Secretaria

EBA
4

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ACTA N° 004

En Bogotá D.C., a los trece (13) días del mes marzo de dos mil once (2011), las 9:45 a.m., se reunieron los copropietarios de las unidades residenciales AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II, en la Cra. 72 B N° 6 D 72, para celebrar la Asamblea General Ordinaria convocada por la Administradora, el 26 de febrero de 2011 mediante circular, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Comisión Verificadora del Acta (tres personas)
3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Lectura y Aprobación del orden del día
5. Informe de Gestión Abogada cartera en mora
6. Informe Administradora y Consejo de Administración
7. Informe Fiscal
8. Aprobación Balance, Estados Financieros, Ejecución presupuestal, con fecha 31 de Diciembre de 2010.
9. Aprobación Presupuesto para la ejecución de 2011.
10. Ilustración por parte de Ingeniero Civil sobre arreglo vías y aprobación económica.
11. Informe sobre vehículos de propietarios que utilizan las zonas comunes, alquilan el espacio frente a su casa.
12. Elección Consejo de Administración, Fiscal y Comité de Convivencia.
13. Propositiones y Varios (Aprobación color pintura cerramiento).

DESARROLLO

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se procede a llamar lista contando con la asistencia de 53 copropietarios con sus respectivos poderes, de acuerdo a la siguiente relación:

CASA N°	NOMBRE PROPIETARIO	DIGNATARIO
01	LUIS PARRA	
02	MARTHA I. SUAREZ	
03	AUGUSTO PALACIO	

04 JULIO SERRANO
05 JHONSON BARON
06 FABIAN C. ARIAS
07 LUIS CARLOS GALEANO
08 GRACIELA TORRES
09 JAIME CONTRERAS
10 EUTIMIO AYALA
12 CAROLINA CAMARGO
13 VICTOR HERRERA
14 EDGAR PEÑA
15 RAMIRO VANEGAS
16 MAURICIO VARGAS
17 DANIEL JIMÉNEZ
18 CLEMENCIA QUESADA
19 GLORIA ARGUELLO
20 ROMULO NAVARRO
21 ROSALBA HERNÁNDEZ
22 MERCEDES GOMEZ
24 PATRICIA RODRÍGUEZ
25 JORGE FARIETTA
26 RAÚL CUESTA
27 JORGE PINEDA
28 ALVARO HERNÁNDEZ
29 ANDRÉS GÓMEZ
30 ANA MATILDE SANTACRUZ
32 GUSTAVO LÓPEZ
33 RUBIELA GONZÁLEZ
34 ANGEL SOACHA
35 AURA MARIA RIVEROS
36 GUILLERMO MELO
37 MABEL CASTRO
39 EDNA ANDRADE
40 GLORIA RABA
41 HUMBERTO ROJAS
42 JORGE PERDOMO
43 HENRY HERRERA
44 BELISARIO GONZÁLEZ
45 EDGAR CLAROS
46 LUIS VILLALOBOS
47 ADIANA CRISTANCHO
48 ANA J. DE GUTIERREZ
49 FANNY BUITRAGO
50 LUIS CABRA
51 JOSÉ RODRIGUEZ

ARCELIA HUERTAS
ROSA SERRANO
CARLOS VARGAS

JORGE E. MANTILLA

JOSÉ RODRÍGUEZ
YAMILE PÉREZ
DORA MYRIAM CRUZ

ROSALBA HERNÁNDEZ

EVELINA CUESTA B
HECTOR LAVERDE
LUIS CABRA

NAYIBE SUÁREZ

EDGAR CLAROS

MABEL CASTRO

CALLE 7 A BIS N° 72

16 GUILLERMO ROJAS
28 TERESA VARGAS
34 VERÓNICA PARRA
40 FABIO ARISTIZABAL
46 OMAR A. ROMERO
70 ALCIRA RINCÓN

2. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (TRES PERSONAS)

Se postulan ROSALBA HERNÁNDEZ de la casa 21, BELISARIO GONZÁLEZ de la casa 44, FANNY BUITRAGO de la casa 49. Se somete a consideración siendo aprobado por unanimidad.

3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El señor PEDRO ORTEGA de la casa N° 30 postula al señor ANDRÉS GÓMEZ de la casa N° 29, quien no acepta, a su vez éste postula al señor PEDRO ORTEGA, quien acepta.

La señora ARCELIA DEL PILAR HUERTAS de la casa N° 6 postula a la señora ROSALBA HERNÁNDEZ de la casa N° 21 quien no acepta y a su vez ésta postula a MARIA TERESA GUERRERO R., quien acepta puesto que la ley lo contempla.

Se somete a votación las postulaciones siendo aprobadas.

Como Presidente de la Asamblea actúa el señor PEDRO ORTEGA y como Secretaria la Administradora de la Agrupación, señora MARIA TERESA GUERRERO R.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El señor PEDRO ORTEGA, procede a la lectura del orden del día, siendo sometido a consideración.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, de la casa N° 25 propone que si se habla primero sobre las 18 casas externas, tema que se debía tratar en el punto de proposiciones y varios y así continuar con el orden del día. Es aprobado por unanimidad.

La señora EDNA ANDADE casa N° 39 propone que sea concreta la intervención de cada uno de los presentes para no hacer extensa la reunión.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ toma la palabra y hace una ilustración a los presentes sobre la construcción de las etapas del conjunto residencial LOS REALES y el por qué

119

IB CAMARA
025
ARTIST
Zunin

5. INFORME DE GESTIÓN ABOGADA CARTERA EN MORA

La secretaria MARÍA TERESA GUERRERO R., procede a la lectura del informe de la abogada Dra CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ, el que se transcribe a continuación:

EJR&A-C2905/11
Bogotá, Marzo 10 de 2011

Señores

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR A/c Sres CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ASAMBLEÍSTAS Y ADMINISTRADORA Sra MARÍA TERESA GUERRERO

E. S. D.

REF: INFORME GESTIÓN PROFESIONAL AÑO 2010-2011.

Respetados Señores Asambleístas.

Respetuosamente me permito rendir el informe de mi gestión profesional sobre los siguientes procesos, para que sean ustedes los que evalúen el trabajo que se ha venido realizando durante este lapso.

En el tiempo que he estado vinculada por contrato de prestación de servicios profesionales a la copropiedad, he recibido por conducto de la administración la documentación legal para adelantar cobro pre jurídico y jurídico a los propietarios de los inmuebles que más adelante relacionaré

ESTADO DE PROCESOS EN CURSO

NOMBRE	ESTADO
MERCEDES GÓMEZ.	JUZGADO
GUSTAVO LÓPEZ	TRANSACCIÓN JUDICIAL ANTE JUEZ DEL CONOCIMIENTO
HERIBERTO MARÍN	JUZGADO
JORGE PERDOMO	JUZGADO
ÁNGEL A. SOACHA	TRANSACCIÓN JUDICIAL ANTE JUEZ DEL CONOCIMIENTO
LUIS VILLALOBOS	TRANSACCIÓN JUDICIAL ANTE JUEZ DEL CONOCIMIENTO

12

CASTRO MABEL	REPARTO JUDICIAL

1° - MERCEDES GÓMEZ DE RINCÓN

El inmueble se encuentra embargado ante la Superintendencia de Notariado y Registro zona centro de Bogotá, y próximamente estará practicando la diligencia de secuestro ya que la parte interesada ha dilatado injustificadamente la actuación y sólo hasta el pasado 02 de los corrientes se notificó personalmente la demandada ante el Juez del conocimiento y estoy a la espera de que conteste la demanda para continuar con el trámite judicial correspondiente.

Todas las comunicaciones presentadas por el representante de la demandada fueron respondidas oportunamente y puestas en conocimiento del Juzgado para los fines pertinentes. Lamentablemente, los interesados esgrimen un argumento poco válido consistente en afirmar que en años anteriores se le había dicho a la Señora Gómez "verbalmente" que se le iban a rebajar algunas cuotas y que el costo de las mismas era inferior a lo que usualmente se le cobra a todos los residentes, no obstante que pretenden cancelar el total de la obligación con sumas que resulta absolutamente irrisorias.

Por lo tanto, es necesario que ustedes se informen exactamente de toda la actuación que ha habido en este proceso para que puedan determinar sobre algún beneficio que seguramente la parte interesada va a exponer en la Asamblea y que es legítimo que ustedes escuchen el caso y tomen alguna decisión al respecto, ya que son todos ustedes los dueños del valor adeudado por la Señora Gómez.

2° - GUSTAVO ALONSO LÓPEZ ÁVILA

En este caso se agotó todo el trámite procesal ante el Juez del conocimiento, pero, logramos llegar a un acuerdo judicial con el Sr. López, a través de la figura jurídica de la transacción el cual se está cumpliendo a cabalidad por parte del demandado. Y el proceso se encuentra suspendido hasta el mes de Agosto de 2011.

3° - HERIBERTO MARÍN GIL

En este proceso también se embargó el inmueble y estoy a la espera que el Juzgado del conocimiento dicte la correspondiente sentencia. En próximos días se realizará la diligencia de secuestro del inmueble. Y después de presentar liquidación de crédito (Art 521 del C.P.C.), solicitaré el correspondiente avalúo y remate del mismo.

4° - JORGE PERDOMO Y OTROS

En este caso también se agotó el procedimiento judicial y se logró sentencia de única instancia a favor de la copropiedad. Adicionalmente, se acumuló demanda y se publicó emplazamiento para otros acreedores el pasado 06 de Marzo de la presente anualidad. Próximamente estará ejecutando las medidas cautelares decretadas en este asunto.

5° - ANGEL ALBERTO SOACHA

En este caso se agotó todo el trámite procesal ante el Juez de conocimiento, pero, logramos llegar a un acuerdo judicial con los Señores Soacha Villareal, a través de la figura jurídica de la transacción el cual se está cumpliendo a cabalidad por parte del demandado. Y el proceso se encuentra suspendido hasta el mes de Agosto de 2011.

6° - LUIS VILLALOBOS BARBOSA

120

En este caso se agotó todo el trámite procesal ante el Juez del conocimiento, pero, logramos llegar a un acuerdo judicial con el Señor Vitalobos, a través de la figura jurídica de la transacción el cual se está cumpliendo a cabalidad por parte del demandado. Y el proceso se encuentra suspendido hasta el mes de Agosto de 2011.

6°. MABEL CASTRO

En este caso se citó en dos oportunidades a la demandada, para que presentara alguna propuesta de pago que permitiera abstenerme de iniciar acción ejecutiva o en su defecto suspender proceso judicial, pero hizo caso omiso a nuestras citaciones con el argumento de que está consignando a su arbitrio cualquier valor en la cuenta de la copropiedad, desconociendo que el cobro de la cartera está a nuestro cargo y mientras no se suscriba transacción la actuación por nuestra parte continuará incólume.

Sobra anotar que los abonos que haya realizado a la obligación se han aplicado por contabilidad en los términos del Art. 1663 del Código Civil Colombiano, es decir, primero para cancelar intereses y lo que sobre a capital, haciendo la correspondiente apropiación a honorarios de abogado a la tasa del 20% tal como quedó estipulado en el contrato de prestación de servicios profesionales.

Señores Asambleístas, dejo con lo anterior rendido mi informe no sin antes exaltar la labor de la administración quien ha prestado pronta y diligente colaboración para atender todos los requerimientos judiciales de los diversos despachos judiciales desde estados de cuenta que datan de por lo menos 7 u 8 años, Inspección Judicial a libros de contabilidad, resolución de derechos de petición y documentación legal que obran en los archivos de la copropiedad.

Quedo a la espera de sus valiosos comentarios no sin antes augurarles que el respeto y las buenas maneras sean la constante en esta reunión.

Cordial saludo,

CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ

Directora Jurídica

El señor FABIO ARISTIZABAL, pregunta que si se están siguiendo juicios de embargo a las casas externas. A lo cual se le contesta que no.

Se hace la aclaración que la Asamblea está autorizando el retiro de 5 integrantes de las casas externas, verificando el quórum se cuenta con la presencia de 48 copropietarios para continuar con la asamblea.

6. LECTURA INFORMES ADMINISTRADORA Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La señora MARÍA TERESA GUERRERO R., administradora de la Agrupación, procede a leer el informe de las actividades ejecutadas entre el 1° de enero a 31 de diciembre de 2010, el cual se transcribe a continuación:

Señores
COPROPIETARIOS REALES II SECTOR

Ciudad

Respetados señores:

Reciban un cordial y afectuoso saludo en nombre del Consejo de Administración y Administradora, augurándoles éxitos en sus labores diarias. Con la presente estamos rindiendo informe de actividades realizadas del 1° de enero al 31 de diciembre de 2010, de acuerdo a lo siguiente:

- Los libros oficiales están hasta el 31 de diciembre de 2010
- Libro para Actas Consejo hasta la reunión del 17 de febrero de 2011
- Libro para Actas Asambleas hasta la reunión de asamblea extraordinaria de octubre de 2010
- Se reorganizó el archivo de la agrupación, el cual cuenta con carpeta para cada una de las unidades residenciales, circulares, hojas de vida, documentos importantes de la persona jurídica, contratos, copias rut de los contratistas, cotizaciones, etc
- Se promogó el contrato con la empresa de vigilancia ADMICONPORT LTDA., la contadora BLANCA MARINA MOLANO R. y la administradora MARIA TERESA GUERRERO R
- En visita que hizo la empresa de CODENSA a la agrupación, realizó el corte del fluido eléctrico a la zona verde y garita (sobre la avenida Boyacá). Pasado un mes se acudió al Cade de las Américas para averiguar en qué situación se encontraba esta actuación, y hasta entonces figuraba que se había retirado el fluido de la caseta por encontrarse conectado directamente del poste del alumbrado público
- A través del señor Ismael Parra se hizo la obra de los desagües de la cra. 72 al alcantarillado, dejando las cajas en cemento.
- Se solicitaron varias cotizaciones para el arreglo de las vías internas. Los señores del Comité de Obras MARIA ANGÉLICA PALACIOS, EDGAR PEÑA, DORA MYRIAM CRUZ, LUIS VILLALOBOS, quienes tenían a cargo la auditoria, contratación y ejecución de la obra, optaron por aplazarla a raíz de otro concepto por parte de un profesional, hasta tanto no se entere a la comunidad sobre los pro y contras que se generan por hacer un parcheo
- Para la legalización del cerramiento se contrato el servicio de la empresa GRUPO GLOBAL conformado por arquitectos, ingenieros y abogados, siendo su representante legal el Arquitecto Andrés Bello quien radico la solicitud en la Curaduría N° 4, a la fecha se han subsanado varios requerimiento de esta, para la valoración y aprobación del cerramiento. El costo de los honorarios fueron de \$1.600.000, la radicación ante la Curaduría \$264.000, planos \$108.000
- Se hizo la solicitud del medicor para la garita principal, a los señores de CODENSA, siendo su costo \$1.700.000, con mano de obra por instalación y los puntos suficientes para la prestación del servicio. Quedando para que más adelante funcionen las dos puertas vehiculares con motor.
- A través de circulares se hizo saber lo relacionado con
 - Utilización de los bienes comunes
 - Incumplimiento al Reglamento lo que genera multa del 5% de la cuota
 - Control vehicular
 - Derechos, prohibiciones y obligaciones de los propietarios
- A través de circulares, carteles, se ha solicitado la entrega de las copias originales de as consignaciones para legalizarlas con los recibos de caja y así obtener el valor real de cartera de la Agrupación.
- El avalúo de las zonas comunes lo realizó la firma INGENIERÍA DE RIESGOS INDUSTRIALES, siendo su dictamen:

Total construido bienes comunes estructura de casas, muros,	\$4.906.024.000
Total construido bienes comunes (oficina, garita porteros)	5.490.086
Total construido bienes comunes caminos y áreas de circulación	251.370.310
TOTAL ÁREAS COMUNES	\$5.162.884.396
Avalúo áreas privadas	\$1.722.843.150
Valor que corresponde a la construcción	

Sin tener en cuenta acabados especiales de Las casas

Valor estructura \$1.438.464.300

Valor ornamentación 816.484.700

(Estos valores van incluidos en el área común)

- Se realizó la reforma a la garita de la portería, la cual estuvo a cargo del señor CÉSAR GONZÁLEZ
- Se adquirió el sistema de citofonía electrónica para líneas telefónicas programable, a los señores de ELÉCTRICOS LA QUINCE
- Respecto a la cartera en cobro jurídico, hacemos extensiva que la abogada realizó acuerdos de pago con los señores ÁNGEL SOACHA, GUSTAVO LÓPEZ, LUIS VILLALOBOS, quienes vienen cumpliendo a cabalidad las cuotas acordadas
- En cuanto a los casos de los señores JORGE PERDOMO, MERCEDES GÓMEZ, HERIBERTO MARÍN, MABEL CASTRO, se hará lectura del informe suministrado por la jurista en la presente reunión
- Se solicitó a la Notaría Novena copia inicial de la Escritura N° 9805 del 31 de octubre de 1977 y reforma de adición a la ley 675 según Escritura N°2919 de la Agrupación a raíz de la no entrega de los documentos pendientes por parte del señor JORGE PERDOMO.
- Resumen de otras actividades realizadas, las cuales describimos a continuación.
- Presentación de la retención en la fuente de manera oportuna, mensual
- Presentación de los medios magnéticos dentro de la fecha, anual
- Consignación en la cuenta del fondo de imprevistos, mensual
- Arreglo jardinerías, zona verde
- Ajustes a la puerta de acceso vehicular sobre la Avenida Boyacá
- Cancelación oportuna a la empresa de vigilancia, mensual
- Cancelación oportuna de los honorarios a la señora Contadora, mensual
- Cancelación oportuna de los honorarios a la administradora, mensual
- Registro de Embargos
- Fumigación y desratización en zonas verdes con refuerzo a los 8 días
- Solicitud del certificado de mayor extensión para estudio del costo a la reforma del Reglamento de Propiedad
- Atención a punto contable dentro del proceso del señor Gustavo López, por petición del señor López
- Solicitud de cotizaciones para compra de extintores, guadaña, carteleras, avisos en acrílicos, circuito cerrado, cerramiento
- Como integrantes del Consejo y en aras de buscar lo más conveniente para el conjunto, se realizaron diversas visitas a Planeación Distrital, Espacio Público para obtener información sobre la legalización del cerramiento del conjunto.

COMENTARIOS:

- La implementación de fichas para control de acceso de vehículos no cuenta con el apoyo de ciertos residentes quienes hacen caso omiso de recibirlas, hay maltrato a los colaboradores de la portería cuando son requeridos por mal estacionamiento, ingreso de autos que no corresponden al conjunto, cuando hay más de 3 autos por casa, etc
- A pesar de haber tenido la colaboración de un residente de la Agrupación para la campaña de servicios médicos especializados para mascotas, quienes ofrecieron sus servicios de vinculación vitalicia por un costo económico, además colaboraban con saneamiento ambiental a través de fumigación de áreas comunes, no se obtuvo el resultado que se esperaba, razón por la cual se envió a cada uno de los propietarios de mascotas una fotocopia de los apartes del Código de Policía donde hace relación al manejo, cuidado de la mascota. Esta actividad se llevó a cabo en el mes de marzo pero se hace necesario que la conozcan. Los animales andan por el conjunto sin collar o correa, utilizando las zonas verdes, vías para depositar sus excretas las que no son recogidas por el propietario

- Se han realizado cobros por sanciones al incumplimiento de lo normado en el Reglamento de Propiedad Horizontal a ciertos residentes por invasión a la zona verde, parqueaderos utilizados por vehículos que no corresponden al conjunto, por valor del 5% de la cuota de administración
- En cuanto a los saldos de mínima cuantía que figuraban en el listado de la cartera a la fecha de la citación, su gran mayoría ya fueron cancelados; como entenderán son propietarios que han tenido una excelente cultura de pago
- Se está observando la realización de reuniones cada 8 días de jóvenes ajenos al conjunto que ingresan después de la 1 a.m. a petición de la residente, generando malestar a los demás vecinos por pérdida de sueño en horas aptas para el descanso, e inseguridad.
- Hay residentes jóvenes que utilizan las zonas comunes (vias) para jugar fútbol, manejando un vocabulario bastante soez para la edad, hacen caso omiso a los comentarios de personas adultas

PROYECTOS A CORTO PLAZO

- En relación al cerramiento una vez se obtenga la licencia, se comenzará con la obra
- Según disposición de la asamblea el arreglo de las vías.
- Circuito cerrado

Agradecemos la confianza que depositaron en nosotros y a las personas que colaboraron para el desarrollo de nuestras funciones

Atentamente,

PEDRO ORTEGA

MARTHA CECILIA MURCIA

EDNA P. ANDRADE

MARÍA TERESA GUERRERO R
Administradora

La señora DORA MYRIAM CRUZ, casa N° 25 solicita que se ilustre a los demás copropietarios sobre las zonas comunes, que conozcan cuáles son

Se deja este punto para proposiciones y votos.

El señor PEDRO ORTEGA, casa N° 30 manifiesta a los presentes que es obligación tener la póliza para áreas comunes. Se tratará en varios

7. LECTURA INFORME FISCAL

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, residente en la casa N° 44, procede a la lectura de su informe el cual se transcribe a continuación:

Bogotá marzo 13 de 2011

Señores Copropietarios Agrupación de Vivienda Los Reales II Sector Las Dos avenidas.

A continuación presento a ustedes el Informe que considero me compete como Fiscal, correspondiente al periodo abril de 2010 a marzo de 2011.

1. CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta mi calidad de Fiscal, asistí a la mayoría de las reuniones del Consejo de administración con voz mas no con Voto, dado que mi calidad no me permitía ser juez y parte del proceso, por ende participe efectuando recomendaciones para que las decisiones y las actuaciones del Consejo de Administración y la Administración se encausaran dentro del Marco Legal, el Reglamento de Copropietarios y las decisiones de la Asamblea

2. ALCANCE.

Dando cumplimiento a mis funciones como Fiscal del Conjunto, dentro de mis conocimientos al respecto, he revisado los Estados Financieros, Balance General, Estado de resultados y Ejecución Presupuestal a 31 de Diciembre de 2010, conceptuándolos favorablemente, ya que corresponden al movimiento contable que se llevo a cabo en la copropiedad durante el año 2010.

Los mismos fueron elaborados por la Contadora, bajo la responsabilidad de la administración y reflejan el resultado de la gestión de la administración.

3. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

Se efectuó control y análisis permanente a las operaciones, y se inspecciono constantemente el manejo de la contabilidad, documentos contables y archivos en general. Presentando los comentarios y recomendaciones a la Administración y al Consejo de Administración en forma oportuna, para que se procediera de conformidad.

- Se vigiló que los actos de Administración y del consejo de Administración, estuviera de acuerdo a las normas y estatutos vigentes.

- Cuando fui requerido por la Administración y el Consejo de Administración atendí sus requerimientos.

Se examinaron mensualmente los Estados Financieros intermedios, presentando los comentarios correspondientes.

4. GESTIÓN.

4.1. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el periodo de marzo a diciembre de 2010, el Consejo de Administración, se reunió en sesiones ordinarias, con el fin de atender sus obligaciones como lo establece la Ley y el Reglamento, dejando constancia de esto en las correspondientes actas.

Participaron en forma activa, buscando siempre el logro de los objetivos y el cumplimiento de las funciones que les fueron otorgadas por la Asamblea. En muchas ocasiones se tuvo que liderar procesos para llevar a cabo actividades de interés para la comunidad.

4.2 DE LA ADMINISTRACIÓN

El consejo de Administración, ratificó a la señora MARIA TERESA GUERRERO como Administradora del conjunto, su labor en términos generales estuvo acorde a las normas y reglamentos vigentes aunque se pudo haber logrado mejores resultados si se hubiera tenido mayor dedicación y tiempo en el desarrollo de su gestión.

La administración presenta un informe detallado de la gestión realizada durante el año 2010.

123

5. FINANCIEROS

5.1. CONTABILIDAD

La contadora elaboro mensualmente los estados Financieros (Balance, Estado de Resultados y Ejecución Presupuestal), con sus respectivos recibos de caja comprobantes de egreso, y sus debidos soportes.

Cabe anotar que se presentaron algunos casos de recibos de caja sin firmar por parte del proveedor del servicio y recibo de dinero en efectivo por parte de la abogada, hechos que considere bastante delicados y así lo informe a la Administración y al Consejo de Administración para que se tomaran los respectivos correctivos, los cuales fueron efectuados correspondientemente.

5.2. PRESUPUESTO.

De acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea General, fueron ejecutados la mayoría de los rubros, aunque hubo algunos rubros como reparaciones locativas y honorarios avarúas y cerramiento en los cuales se contabilizaron gastos que no estaban presupuestados como gastos de operación

5.3. FONDO DE IMPREVISTOS

Cumpliendo con lo establecido en la ley, mensualmente se Consigno y contabilizo en la cuenta respectiva el valor presupuestado para tal fin

A diciembre de 2010 la cuenta presentia un saldo de \$ 1.182.987

5.3. CARTERA

Aunque se trabajo en el tema, tratando de lograr acuerdos de pago con los residentes que se encontraban en mora, muchas veces esto no fue posible en algunos casos por incumplimiento de los acuerdos y otras veces porque simplemente no hubo propuestas ni acuerdo y fue necesario llevar los mismos a cobro juridico, durante el periodo se registro una recuperación importante de la cartera y se adelantaron procesos que se encuentran en los juzgados respectivos. Lo anterior permitió le permitió a la Copropiedad tener la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones

6. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

- Las obligaciones con los Proveedores, fueron atendidas en su totalidad • La Retención en la fuente fue cancelada mensualmente
- Los Medios magnéticos se registraron ante la DIAN el día 04 de marzo de 2011.
- Los Libros oficiales (Libro mayor y Balance, Libro Diario, Libro inventario y Balance) a fecha diciembre de 2010 se registraron ante la DIAN

7. ÁREAS COMUNES

En general se efectuaron los mantenimientos y reparaciones para mantenerlas, cabe anotar que hay que generar mas conciencia al interior de la Copropiedad, sobre el cuidado de las mismas y el cumplimiento de las normas de uso de ellas, punto en el cual hay que trabajar bastante.

Adicionalmente hay que ejecutar las obras aprobadas por Asamblea para reparación de vías, las cuales se encuentran bastante detenoradas

Es importante mencionar que de acuerdo a lo establecido por la Asamblea se cotizo y se incluyo en el presupuesto de la presente vigencia el valor de la póliza sobre las áreas comunes, lo cual está estipulado en el artículo 15 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, el cual estará en consideración de aprobación de la Asamblea

8. CONVIVENCIA

5. FINANCIEROS

5.1. CONTABILIDAD

La contadora elaboro mensualmente los estados Financieros (Balance, Estado de Resultados y Ejecución Presupuestal), con sus respectivos recibos de caja comprobantes de egreso, y sus debidos soportes.

Cabe anotar que se presentaron algunos casos de recibos de caja sin firmar por parte del proveedor del servicio y recibo de dinero en efectivo por parte de la abogada, hechos que considere bastante delicados y así lo informe a la Administración y al Consejo de Administración para que se tomaran los respectivos correctivos, los cuales fueron efectuados correspondientemente.

5.2. PRESUPUESTO.

De acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea General, fueron ejecutados la mayoría de los rubros, aunque hubo algunos rubros como reparaciones locativas y honorarios avaríos y cerramiento en los cuales se contabilizaron gastos que no estaban presupuestados como gastos de operación

5.3. FONDO DE IMPREVISTOS

Cumpliendo con lo establecido en la ley, mensualmente se Consigno y contabilizo en la cuenta respectiva el valor presupuestado para tal fin

A diciembre de 2010 la cuenta presentaba un saldo de \$ 1.182.987

5.3. CARTERA

Aunque se trabajo en el tema, tratando de lograr acuerdos de pago con los residentes que se encontraban en mora, muchas veces esto no fue posible en algunos casos por incumplimiento de los acuerdos y otras veces porque simplemente no hubo propuestas ni acuerdo y fue necesario llevar los mismos a cobro jurídico, durante el periodo se registro una recuperación importante de la cartera y se adelantaron procesos que se encuentran en los juzgados respectivos. Lo anterior permitió le permitió a la Copropiedad tener la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones

6. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

- Las obligaciones con los Proveedores, fueron atendidas en su totalidad • La Retención en la fuente fue cancelada mensualmente
- Los Medios magnéticos se registraron ante la DIAN el día 04 de marzo de 2011.
- Los Libros oficiales (Libro mayor y Balance, Libro Diario, Libro inventario y Balance) a fecha diciembre de 2010 se registraron ante la DIAN

7. ÁREAS COMUNES

En general se efectuaron los mantenimientos y reparaciones para mantenerlas, cabe anotar que hay que generar mas conciencia al interior de la Copropiedad, sobre el cuidado de las mismas y el cumplimiento de las normas de uso de ellas, punto en el cual hay que trabajar bastante.

Adicionalmente hay que ejecutar las obras aprobadas por Asamblea para reparación de vías, las cuales se encuentran bastante deterioradas

Es importante mencionar que de acuerdo a lo establecido por la Asamblea se cotizo y se incluyo en el presupuesto de la presente vigencia el valor de la póliza sobre las áreas comunes, lo cual está estipulado en el artículo 15 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, el cual estará en consideración de aprobación de la Asamblea

8. CONVIVENCIA

S. FINANCIEROS

5.1. CONTABILIDAD

La contadora elabora mensualmente los estados Financieros (Balance, Estado de Resultados y Ejecución Presupuestal), con sus respectivos recibos de caja comprobantes de egreso, y sus debidos soportes. Cabe anotar que se presentaron algunos casos de recibos de caja sin firmar por parte del proveedor del servicio y recibo de dinero en efectivo por parte de la abogada, hechos que considere bastante delicados y así lo informe a la Administración y al Consejo de Administración para que se tomaran los respectivos correctivos, los cuales fueron efectuados correspondientemente.

5.2 PRESUPUESTO

De acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea General, fueron ejecutados la mayoría de los rubros, aunque hubo algunos rubros como reparaciones locativas y honorarios avalúos y cerramiento en los cuales se contabilizaron gastos que no estaban presupuestados como gastos de operación.

5.3 FONDO DE IMPREVISTOS

Cumpliendo con lo establecido en la ley mensualmente se Consigno y contabilizo en la cuenta respectiva el valor presupuestado para tal fin. A diciembre de 2010 la cuenta presenta un saldo de \$ 1.182.687.

5.3. CARTERA

Aunque se trabajo en el tema, tratando de lograr acuerdos de pago con los residentes que se encontraban en mora, muchas veces esto no fue posible en algunos casos por incumplimiento de los acuerdos y otras veces porque simplemente no hubo propuestas ni acuerdo y fue necesario llevar los mismos a cobro jurídico, durante el periodo se registro una recuperación importante de la cartera y se adelantaron procesos que se encuentran en los juzgados respectivos. Lo anterior permitió le permitió a la Copropiedad tener la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones.

6. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

- Las obligaciones con los Proveedores, fueron atendidas en su totalidad - La Retención en la fuente fue cancelada mensualmente
- Los Medios magnéticos se registraron ante la DIAN el día 04 de marzo de 2011
- Los Libros oficiales (Libro mayor y Balance, Libro Diario, Libro inventario y Balance) a fecha diciembre de 2010 se registraron ante la DIAN.

7. ÁREAS COMUNES

En general se efectuaron los mantenimientos y reparaciones para mantenerlas, cabe anotar que hay que generar más conciencia al interior de la Copropiedad, sobre el cuidado de las mismas y el cumplimiento de las normas de uso de ellas, punto en el cual hay que trabajar bastante. Adicionalmente hay que ejecutar las obras aprobadas por Asamblea para reparación de vías, las cuales se encuentran bastante deterioradas.

Es importante mencionar que de acuerdo a lo establecido por la Asamblea se cotizo y se incluyo en el presupuesto de la presente vigencia el valor de la póliza sobre las áreas comunes, lo cual está estipulado en el artículo 15 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, el cual estará en consideración de aprobación de la Asamblea.

B. CONVIVENCIA

176

Se trataron de manejar algunos temas de convivencia, pero considero que con pocos resultados. No se hizo uso del Comité de Convivencia y aun persisten problemas como los de estacionamiento de vehículos en las zonas vehiculares y manejo de mascotas y utilización de las zonas verdes.

9. CONTRATOS

La Copropiedad actualmente cuenta con los siguientes Contratistas de Forma continua.

- Compañía de Vigilancia ADMICONPORT LTDA (Con Contrato a 4 meses prorrogable en periodos de igual tiempo)
- Servicios de administración con la Sra. MARÍA TERESA GUERRERO
- Servicios profesionales Abogado con la Sra. CARMEN ALICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ
- Servicios Profesionales de Contabilidad con la Sra. BLANCA MARINA MOLANO

En la revisión efectuada el día sábado 05 de marzo de 2011 en las oficinas de la administración, al solicitar la carpeta de contratos esta no estaba y no me fue posible constatar si la Administradora y la Contadora tienen sus respectivos contratos con sus respectivas afiliaciones a las EPS.

Se pudo constatar que mediante resolución No 0008 de 06 de enero de 2010 de la Superintendencia de Vigilancia se le prorroga por cinco (5) años mas la licencia de operaciones a la empresa de Vigilancia ADMICONPORT LTDA quien presta el servicio a la Copropiedad.

Cordialmente

Fiscal

El señor BELISARIO GONZÁLEZ hace mención a los temas de los dineros que maneja la copropiedad para que quede en el Acta

1. Se hace énfasis que los dineros que fueron recibidos de los acuerdos de pago no es bueno que los reciba la abogada y que todos los pagos que hagan los copropietarios los deben consignar a la cuenta de la Agrupación.
2. El dinero que maneja la copropiedad por parte de la administradora, mensualmente retiraba la suma de \$5.000.000 del banco, hace dos meses está retirando en cheque para la compañía de vigilancia que es el rubro más elevado y el saldo en efectivo por lo cual genera un bajo costo

El señor Soacha, de la casa 34 comenta que hubo un inconveniente porque al momento de hacer el acuerdo con la abogada se incluyó en el acuerdo la cuenta de ella, inicialmente se consignó en ésta pero ahora se está haciendo en la cuenta de la agrupación.

12

La señora EDNA ANDRADE, casa 39, comenta que fueron en compañía del señor PEDRO ORTEGA a la oficina de la abogada quedando claro lo de la consignación de los morosos a la cuenta de la copropiedad.

El señor JHONSON BARON, casa 5, propone que por qué no se hace uso de la transferencia para el pago de proveedores

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, dice que en compañía de la señora Edna y María Teresa se estuvo averiguando lo que más convenía por costos a la agrupación, puesto que se tienen dos cuentas y éstas generan algunos costos adicionales como por ejemplo el cobro a partir de la consignación número 40, el 4 por mil, etc., por lo que se resolvió dejar las cuentas como están hasta el momento.

Se acordó hacer varios pagos en una sola consignación.

El señor VÍCTOR HERRERA, casa N° 13 pregunta lo relacionado a la carpeta de los contratos, por qué no le fueron entregadas. Al respecto el señor PEDRO ORTEGA manifiesta que él la tiene. Respecto de los pagos a la EPS MARÍA TERESA GUERRERO R. comenta que está al día con éstos pero no ha aportado la constancia a la carpeta del conjunto

8. APROBACIÓN BALANCE, ESTADOS FINANCIEROS, EJECUCIÓN PRESUPUESTAL, CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2010.

El señor PEDRO ORTEGA, hace mención que éstos se anexaron a la convocatoria, pregunta si alguien tiene alguna inquietud.

El señor VÍCTOR HERRERA, casa 13, pregunta sobre la provisión de cartera cómo se está llevando.

Al respecto la señora BLANCA MARINA MOLANO R., contadora dice que para el 2010 no se hizo provisión porque dio pérdida.

El señor VÍCTOR HERRERA casa 13, dice que hubo pérdida en este ejercicio.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, dice que el gasto está por encima del presupuesto porque hubo obras que no se presupuestaron, pero quedaron en la ejecución de gastos, eso hace que las cuentas estén por encima del presupuesto.

Adicionalmente el presupuesto para la vigencia anterior se aprobó con déficit

La señora NAYIBE SUÁREZ GONZALEZ, de la casa 33, pregunta por los honorarios que no fueron incluidos, opina que sería bueno que avisaran al propietario sobre los gastos que se van a ejecutar. El señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, informa que

32

si hay obras puntuales y si se incluyen los gastos en el presupuesto, incrementándose la cuota de administración, por lo que son gastos que deben manejarse por separado.

La señora NAYIBE SUÁREZ G., casa 33, pregunta que inversión se va a hacer para el 2011.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, aclara el gasto de los \$2.000.000 de honorarios, de los cuales estaba presupuestado el valor de del avalúo de las áreas comunes, lo del cerramiento no está en el presupuesto pero si fue autorizado su gasto en la asamblea extraordinaria de octubre de 2010.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, casa 25, dice que el cerramiento no estaba totalmente legalizado lo que ocurrió fue que no se terminó con el trámite

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, informa que más o menos en un mes estará legalizado el cerramiento

Se somete a aprobación el Balance y los estados financieros a 31 de diciembre de 2010, los cuales fueron aprobados por unanimidad.

9. APROBACIÓN PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA DE 2011

El señor VICTOR HERRERA, dice que se debe tener conciencia de sacar la suma de \$20.000 mensuales, adicionales a la cuota de administración, para la adquisición de la póliza de áreas comunes, si algo llegara a ocurrir al no tener amparado el inmueble, saldría muy costoso para cada propietario la reconstrucción.

El señor JORGE MANTILLA, apoderado de la casa N° 12, hace comentario que anexo a la convocatoria hay dos presupuestos, uno contemplando el incremento con la póliza de áreas comunes y otro con el del 4% sin el valor de la póliza.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, dice que el avalúo que se hizo fue técnico, no comercial.

El señor JORGE MANTILLA, apoderado de la casa N° 12, dice que por qué cada propietario no adquiere una póliza colectiva.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, dice que la Ley exige el seguro de áreas comunes.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, hace énfasis en que la copropiedad debe tener la póliza de áreas comunes, ya que si ésta no se adquiere la responsabilidad sería de la administración.

Una vez despejadas las dudas, se somete a votación el presupuesto con las dos opciones, para la vigencia de 2011, arrojando el siguiente resultado:

138

PRESUPUESTO con el 4% SIN INCLUIR EL SEGURO DE ÁREAS COMUNES: 29
votos
PRESUPUESTO CON EL VALOR DEL SEGURO DE ÁREAS COMUNES: 14 votos

A continuación se transcribe el presupuesto para la vigencia de 2011, con una cuota mensual de \$102.00 por unidad residencial, si su pago es hasta el día 10 de cada mes el valor a cancelar es de \$94.000.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA REALES II

SECTOR LAS DOS AVENIDAS

PROYECCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2011 SIN PÓLIZA DE SEGUROS

	REAL EJECUTADO AÑO 2010	PRESUPUESTO AÑO 2011 INCREM 4.00%	PRESUPUESTO MENSUAL AÑO 2011
INGRESOS			
Expensas Comunes Cuotas Admón.	59.976.000	52.424.000	5.202.000
Sanción mora Copropietarios	1.430.919	1.000.000	83.333
Intereses Bancarios	26.449	30.000	2.500
Cuota Extraordinaria	0	16.401.600	1.366.800
Reintegro otros gastos	859.608	120.000	10.000
Multas y recargos	734.400	200.000	16.667
Descuentos pronto pago	-2.677.000	-3.480.100	-290.008
TOTAL INGRESOS	60.350.376	76.885.500	6.391.292
OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Compañía de vigilancia	39.790.783	42.030.576	3.502.548
Mantenimiento calles	30.000	1.500.000	125.000
Mantenimiento puertas Rep. locativas	5.384.825	2.700.000	225.000
Mantenimiento casetas, inst. eléctricas	155.000	750.000	62.500
Mantenimiento redes	0	750.000	62.500
Mantenimiento jardines y podada	1.157.000	1.203.280	100.273
Servicios de vigilancia y aseo	577.000	600.080	50.007
Servicios públicos	835.840	1.202.774	100.231
Elementos de aseo y cafetería	308.225	354.459	29.538
Papeería, fotocopias	575.925	662.314	55.193
Honorarios Contador	1.800.000	2.016.000	168.000
Honorarios Administración	4.800.000	4.992.000	416.000
Gastos legales, trámites y jurídicos	876.766	1.008.281	84.023
Seguros Zonas comunes	0	0	0
Transporte urbano	292.000	335.800	27.983
Activ. culturales y cívicas, relac. públicas	428.350	514.020	42.835
Provisiones Cuotas Admón. copropiet.	0	0	0
Impuestos, Gastos Varios *	506.253	582.193	48.516
Financieros no operacionales	353.200	0	0
Descuentos cuotas admón.	1.078.600	1.224.000	102.000
Honorarios avalúo y cerramiento	2.000.000	0	0

139

Obra de Cerramiento en 2011		14.000.000	1.166.667
TOTAL OTROS GASTOS ADMINISTRACIÓN	60.949.787	76.425.774	8.368.815
RESULTADO DEL EJERCICIO	-589.391	269.726	22.477
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 676-2001	599.760	624.240	52.020
		0	
EXCEDENTE AÑO 2009	-1.199.151	-354.514	-21.543

10. ILUSTRACIÓN POR PARTE DE INGENIERO CIVIL SOBRE ARREGLO VÍAS Y APROBACIÓN EROGACIÓN ECONÓMICA

La señora YOLIMA NAVARRO de la casa 20 se comprometió para el día de la Asamblea traer al ingeniero para que ilustrara a los copropietarios sobre los pro y contra en el arreglo de las vías, desafortunadamente no está presente, razón por la cual el señor PEDRO ORTEGA, casa 30, comenta que el profesional en reunión de consejo hizo ver que el trabajo que se pensaba ejecutar aprobado en la asamblea extraordinaria, al cabo de 2 años volvía a deteriorarse, que él arregla las vías sobre la Calle 7 B y Cra. 72 demarcadas por el otro ingeniero a 10 cms de profundidad por \$17.000.000.

El señor VICTOR HERRERA, casa N° 13, pregunta que cuánto se tiene presupuesto de la recuperación de la cartera.

Al respecto se manifiesta que es muy incierto, hasta el momento se está cumpliendo con los acuerdos, pero no se sabe más adelante qué puede ocurrir.

El señor JHONSON BARON de la casa N° 5, comenta que arreglar por pedazos no es bueno, es mejor reparar las vías completamente.

El señor RÓMULO NAVARRO, casa 20, sugiere que como no hay dinero se puede acoger la propuesta más económica porque se está rompiendo más la vía y con el tiempo se debe hacer la reparación total y saldría más costoso.

El señor JORGE MANTILLA, apoderado de la casa 12, sugiere contemplar la posibilidad de no utilizar retal sino dejar las vías en cemento.

El señor PEDRO ORTEGA, dice que se cuenta con la suma de \$10.000.000 para el arreglo de las vías, valor que fue aprobado en la asamblea extraordinaria de octubre de 2010.

El señor VICTOR HERRERA, casa 13, propone que como no hay claridad en los costos, el comité que se nombró en la asamblea extraordinaria, determine los gastos

132

de la obra a 17 cms de profundidad, se hagan todas las apropiaciones y citar a asamblea extraordinaria para informar el valor total.

La señora EDNA ANDRADE, casa 39, hace el comentario si algún residente conoce un ingeniero para que presente cotización y la entregue en la administración

El señor LUIS CABRA, casa 50, pregunta que si a los señores que hicieron el arreglo de la vía de la Calle 7 A Bis A, le exigieron póliza de garantía, para entren a cumplir con el deterioro de la vía que está en pésimas condiciones.

La señora ARCELIA DEL PILAR HUERTAS, casa 6, dice que el agua se apoza en la vía calle 7 B, que por qué no se mandan hacer los desagües en el momento que arreglen la calle.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, dice que se incrementarían mucho los costos.

Se aprueba por unanimidad que los señores del COMITÉ DE OBRAS, coticen el arreglo de las vías con toda la documentación legal, para citar a la asamblea extraordinaria y tomar la decisión.

11. INFORME SOBRE VEHÍCULOS DE PROPIETARIOS QUE UTILIZAN LAS ZONAS COMUNES Y QUE ALQUILAN EL ESPACIO FRENTE A SU CASA

Una vez enterada la comunidad referente a las falencias que se vienen presentando en el uso de las zonas comunes por mal estacionamiento, tanto de vehículos de propietarios como de personas ajenas al conjunto, el mal trato que reciben los señores colaboradores de la portería por hacer cumplir las órdenes que se les imparten, a pesar de habérseles entregado en varias oportunidades las normas de uso de los parqueaderos, se aprobó **HACER CUMPLIR LO NORMADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, puesto que el problema es de todos los copropietarios, se debe tener respeto con el vecino, sino hay donde estacionar el vehículo de un visitante se debe acudir al vecino para que preste el espacio del frente de su residencia, las normas están escritas se deben cumplir.

La función de las 2 fichas por casa, consiste en que el vigilante tiene el control vehicular, si hay dos carros de los propietarios dentro del conjunto es lógico que no haya nada en el fichero, las cuales deben ser devueltas cuando salgan los carros. De acuerdo a lo anterior no se permite el ingreso de vehículos ajenos al conjunto para estacionamiento en las zonas de uso común, al no ser que éste sea un visitante transitorio.

El control que se impone es por la seguridad de todos los propietarios y residentes, por lo que es obligación el cumplimiento de las normas impuestas.

131

12. ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, FISCAL, COMITÉ DE CONVIVENCIA

Hacen las postulaciones el señor PEDRO ORTEGA para que el señor ANDRES GÓMEZ conformen el consejo para el año 2011, a su vez el señor ANDRÉS GÓMEZ postula a don PEDRO ORTEGA

El señor ANDRÉS GÓMEZ no acepta la postulación debido a su actividad laboral.

Los siguientes integrantes de la comunidad quedan postulados para la conformación del consejo de administración para el año 2011, se somete a consideración de los presentes, siendo aprobado por unanimidad.

EUTIMIO AYALA	CASA 10	(SUPLENTE)
JHONSON BARON	CASA 5	
EDNA ANDRADE	CASA 39	
MARTHA SUÁREZ	CASA 2	(SUPLENTE)
PEDRO ORTEGA	CASA 30	

FISCAL

Por unanimidad se aprueba al señor BELISARIO GONZÁLEZ como fiscal de la Agrupación.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postulan:

MARIA ANGÉLICA PALACIOS	CASA N° 13
PATRICIA RODRIGUEZ	CASA N° 24
ARCELA DEL PILAR HUERTAS	CASA N° 8

Se somete a consideración, siendo aprobado por unanimidad.

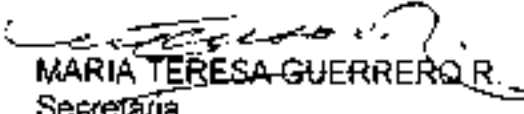
13. PROPOSICIONES Y VARIOS (APROBACIÓN COLOR PINTURA CERRAMIENTO)

13.1 El señor PEDRO ORTEGA hace mención a la gestión del cambio de las luminarias del servicio público, al corte del fluido eléctrico en la zona verde sobre la avenida Boyacá, la legalización cuesta bastante dinero, se está legitimando todo lo que concierna a la agrupación, se deber regir a la norma. La semana entrante vienen los técnicos de Codensa para realizar la conexión al alumbrado de la Cra. 72

- 13.2 El señor Matilla manifiesta que hay una pluma de agua de contrabando, se hace necesario desconectarla para evitar sanciones. El señor Soacha propone que mientras se legaliza, cada casa debería suministrar el agua suficiente para el baño de portería y matas del conjunto.
- 13.3 La señora ARCELIA DEL PILAR HUERTAS, casa 6, pregunta cómo va lo del cerramiento. Al respecto se le informa que el Arquitecto radicó los documentos en el mes de diciembre de 2010, estos deben cumplir tres fases que son la parte jurídica, estructural y arquitectónico, en el momento se encuentra pendiente la última que es la jurídica, ya la empresa contratista subsanó varios puntos que le fueron requeridos por parte de la Curaduría 4
- 13.4 MARIA TERESA GUERRERO R. hace alusión al tema de los acabados del cerramiento, uno de ellos es el color de la pintura, se somete a consideración los colores negro y anoloc. Por unanimidad se aprueba el color anoloc para todo el cerramiento de la Agrupación
- 13.5 El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, hace referencia a la puerta que se ubica sobre la avenida Boyacá, la que genera inseguridad. Hay propietarios del conjunto que facilitan copia de la llave de acceso a residentes ajenos a la agrupación, razón por la cual propone suprimir el refuerzo de vigilancia de los fines de semana y con el costo de este servicio adquirir el circuito cerrado. El costo de la inversión es a 3 años aproximadamente. El circuito cerrado nos mostrará a los infractores del mal uso a las zonas comunes, propietarios de mascotas que no recogen las excretas, etc. Se aprueba la instalación del circuito cerrado.
- 13.6 El señor DANIEL JIMENEZ, casa 17, hace mención a una reclamación del año 2010 por pérdida de un paquete en portería, el cual contenía unas botas, al respecto MARIA TERESA GUERRERO R., manifiesta que recibió comunicado de la empresa de vigilancia en el cual comentan que se le solicitó a la señora ANA SOFÍA PARRADO la factura original de la compra, petición que se hizo por escrito y a la fecha del 28 de febrero de 2011 no han recibido la factura sino una tirilla de compra donde no está relacionado el elemento extraviado lo que ha impedido continuar con la investigación. El señor PEDRO ORTEGA dice que hasta la semana inmediatamente anterior se enteraron del incidente, pero se hace necesario tener la factura original para la investigación.
- 13.7 La señora FANNY BUITRAGO, casa 49, interviene para manifestar que un hombre merodea constantemente por la zona verde sobre la Boyacá a la altura de la Calle 7 A Bis A. por lo que solicita que los celadores estén pasando constantemente.

Siendo la 1:10 p.m. se da por termina la reunión.


PEDRO ORTEGA S
Presidente


MARIA TERESA GUERRERO R.
Secretaria

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

ACTA N° 005

En Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de junio de dos mil once (2011), siendo las 9:30 a.m., se reunieron los copropietarios de las unidades residenciales de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II, en la Cra. 72 B N° 6 D 72, para llevar a cabo la Asamblea Extraordinaria, convocada por la Administradora, el 31 de Mayo de 2011 mediante circular, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Comisión Verificadora del Acta (tres personas)
3. Elección Presidente y Secretano de la Asamblea
4. Intervención propietarios casas externas
5. Aprobación propuesta reparación vías y su respectiva financiación
6. Aprobación arreglo jardines.

DESARROLLO

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se convocó a los 69 copropietarios de las unidades residenciales, al llamado a lista se confirmó la asistencia de 57 copropietarios con 13 poderes, conformándose de esta manera un quórum del 83%, por tanto la Asamblea es hábil para deliberar y tomar decisiones válidas, a continuación se relacionan los asistentes a la misma:

CASA N°	NOMBRE PROPIETARIO	DIGNATARIO
01	LUIS PARRA	
02	MARTHA I SUAREZ	
03	AUGUSTO PALACIO	
04	JULIO SERRANO	
05	JHONSON BARON	
06	FABIAN C ARIAS	LUIS CARLOS GALEANO
07	LUIS CARLOS GALEANO	
08	GRACIELA TORRES	
09	JAIME CONTRERAS	
10	EUTIMIO AYALA	

11	AMELIA RIVERA	CAROLINA SÁNCHEZ
12	CAROLINA CAMARGO	
13	VICTOR HERRERA	
14	EDGAR PEÑA	LUIS M. CABRA C
15	RAMIRO VANEGAS	ANDRÉS GÓMEZ CH.
16	MAURICIO VARGAS	
17	DANIEL JIMÉNEZ	
19	GLORIA ARGUELLO	
20	ROMULO NAVARRO	
21	ROSALBA HERNÁNDEZ	
22	MERCEDES GOMEZ	
24	PATRICIA RODRÍGUEZ	
25	JORGE FARIETTA	
26	RAÚL CUESTA	EVELINA CUESTA B
28	ALVARO HERNÁNDEZ	ROSALBA HERNÁNDEZ
29	ANDRÉS GÓMEZ	
30	ANA MATILDE SANTACRUZ	
32	GUSTAVO LÓPEZ	GLORIA RABA
33	RUBIELA GONZÁLEZ	FANNY BUITRAGO
34	ANGEL SOACHA	
35	AURA MARIA RIVEROS	EDGAR CLAROS
36	GUILLERMO MELO	YULY REINA
37	MABEL CASTRO	
38	MARCO A. CALDERON	
39	EDNA ANDRADE	DORA MYRIAM CRUZ R
40	GLORIA RABA	
41	HUMBERTO ROJAS	
42	JORGE PERDOMO	
43	HENRY HERRERA	
44	BELISARIO GONZÁLEZ	
45	EDGAR CLAROS	
46	LUIS VILLALOBOS	DANIEL JIMÉNEZ A.
47	ADIANA CRISTANCHO	JAIME CONTRERAS
48	ANA J. DE GUTIERREZ	
49	FANNY BUITRAGO	
50	LUIS CABRA	
51	JOSÉ RODRÍGUEZ	

CALLE 7 A BIS N° 72

16	GUILLERMO ROJAS
22	DORA CORDOBA
28	TERESA VARGAS
34	VERÓNICA PARRA

40 FABIO ARISTIZABAL
46 OMAR A. ROMERO
52 ALVARO LINDO
58 HERNANDO GONZÁLEZ
64 LEONEL GIRALDO MORALES
70 GABINO BLANCO

2. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (TRES PERSONAS)

Se postulan Sr. LUIS CARLOS GALEANO, casa 7, Sra. ROSALBA HERNÁNDEZ casa 21, BELISARIO GONZÁLEZ 44. Se somete a consideración siendo aprobado por unanimidad.

3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Como son puntos especificos por unanimidad se aprueba que el Presidente de la Asamblea actúe el señor PEDRO ORTEGA y como Secretaria la Administradora de la Agrupación, señora MARIA TERESA GUERRERO R.

4. INTERVENCIÓN PROPIETARIOS CASAS EXTERNAS (EXONERACIÓN CUOTA DE ADMINISTRACIÓN)

El señor HERNANDO GONZALEZ, residente en la Calle 7 A Bis N° 72-58, toma la voz en representación de las unidades residenciales que se encuentran fuera del cerramiento del conjunto, para manifestar a los asambleístas que han sido invitados a la reunión de Asamblea General Ordinaria en el mes de marzo de 2011, donde la administración los invita a que aclaren la participación como copropietarios del conjunto, posteriormente en una reunión de Consejo a la cual fueron invitados tuvieron la oportunidad de informar los puntos de vista como son la imposibilidad de desvinculación de la agrupación, puesto que es demasiado oneroso para todos y la tramitología es exorbitante por lo que propusieron que como no recibían ningún beneficio, ni servicio, no están obligados a cancelar administración, pero en el momento que se obtenga algún tipo de servicio están de acuerdo en cancelarlo en la medida del mismo, que cuando se requiera la expedición de los Paz y Salvos para alguna de las casas mal llamadas externas, se comprometen a seguir participando en las Asambleas y se someten a las multas que se generen por su inasistencia.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, comenta que se hicieron varias averiguaciones para saber cómo se acogían o desligaban las casas que están fuera del conjunto hubo reuniones con ellos, no se sabe cómo legalizaron la venta de las casas sin el correspondiente paz y salvo

El señor JHONSON BARON, casa 5, dice que ellos pertenecen al conjunto y deben asumir algún costo de la cuota de administración.

El señor JULIO SERRANO, casa 4, comenta que no reciben ningún tipo de servicio de celaduría, ni de vías, no se les debe cobrar nada.

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, residente en la Calle 7 A Bis 72-58, aclara que es una vía interna el callejón de las casas externas, pero son parte del conjunto y no están recibiendo ningún beneficio. Sin hay algún servicio las casas externas pueden asumir algún valor de administración

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, dice que la ley 675 contempla en un Artículo sobre los MODULOS DE CONTRIBUCIÓN, según el cual el copropietario se exime del pago de algún servicio por no recibirlo, sin embargo hay algunos rubros como el servicio del administrador, que si corresponde a toda la copropiedad.

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, residente en la Calle 7 A Bis 72-58, propone que en el caso que deban expedir un Paz y Salvo, por qué no fijan un valor por ésta y que sea para todos los propietarios del conjunto, es un recurso que sirve para el día de los niños o diciembre.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, dice que hay que tener claridad en algo, si llega a ocurrir algún inconveniente en la agrupación incluyendo las 69 casas, la administradora debe acudir ante cualquier evento porque ella es la representante legal de la copropiedad y que las casas externas deberían de participar en la solución del mismo.

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, residente en la Calle 7 A Bis 72-58, manifiesta que ellos son parte de la copropiedad y aclara que lamentan no tener ningún tipo de servicio.

El señor DANIEL JIMÉNEZ, casa 17, propone que se haga un documento manifestando lo tratado en la asamblea.

La mayoría de la Asamblea manifiesta que no es necesario porque está el acta que es el respaldo.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, vuelve a comentar que para el año 2012 se debe cumplir con lo estipulado en la ley, que es adquirir la póliza de áreas comunes, si esta se logra, se debe asumir el costo entre las 69 casas y su cancelación es proporcional

El señor JULIO SERRANO, casa 4, propone que se puede colocar un vigilante para las casas externas

El señor HUMBERTO ROJAS, casa 41, propone colocar una caseta en el callejón.

Al respecto el señor HERNANDO GONZÁLEZ, residente en la Calle 7 A Bis 72-58, comenta que no hay viabilidad de colocar la caseta para vigilancia, no se puede obstaculizar con nada este callejón porque es vía pública.

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, solicita la exoneración del pago de la cuota de administración, aclarando que participaran en las asambleas para conformar el quórum que ordena la ley, las cosas que afecten a la copropiedad y en la medida que reciban algún beneficio en la proporción a lo que les corresponde lo asumirán al igual que las multas por inasistencias a las asambleas.

El señor OSCAR GUTIERREZ, casa 48, manifiesta que es magnifico que participen los propietarios de las casas externas a las reuniones y sugiere que no participen en el total de la cuota de administración, pero si en una proporción muy baja, por módulos de contribución para servicios como por ejemplo en la póliza, la Asamblea es autónoma en la decisión y es ley.

El señor HUMBERTO ROJAS, casa 41, propone que ayude con el pago de los honorarios de la administradora

El señor JHONSON BARON, casa 5, propone que una cuota minima

El señor HERNANDO GONZÁLEZ propone que no se pague administración pero se tengan en cuenta las condiciones ya manifestadas.

El señor LEONEL GIRALDO M., residente en la Calle 7 A Bis N° 72-64 propone que se cobre el paz y salvo por \$12.000

El señor OSCAR GUTIERREZ, casa 48, manifiesta que hacen parte del conjunto, por lo que propone que cancelen la suma de \$12.000 anuales como administración, lo que equivale a un certificado de libertad.

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, interviene con el fin de hacer una nueva propuesta que tiene como fin primordial atender los requerimientos legales ya expuestos por el señor abogado y recoger todas las otras propuestas relacionadas con el pago de la administración y que principalmente consiste en pagar una cuota anual de administración de \$10.000 que les da derecho a obtener el Paz y Salvo y la participación en las asambleas

Se somete a consideración de los asambleístas las propuestas obteniendo mayoría de votos la del señor HERNANDO GONZÁLEZ, que consiste en: "CANCELACIÓN DE \$10.000 ANUALES COMO DERECHO A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO A PARTIR DE JULIO DE 2011"

(21)

5. APROBACIÓN PROPUESTA REPARACIÓN VÍAS Y SU RESPECTIVA FINANCIACIÓN

Toma la palabra el señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, quien manifiesta que está hablando como propietario y no como fiscal y que al respecto quiere comunicar su malestar por la forma tan lenta como se ha llevado este proceso que se llevan 7 meses aproximadamente, la obra como tal ya fue aprobada por un valor de \$10.000.000 mano de obra con materiales, se nombro un comité de obras que no se ha pronunciado, se pasó el tiempo y de acuerdo a las tres cotizaciones se incrementó en \$7.000.000 tomando como referencia el valor más económico de las cotizaciones.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30, dice que es lógico el incremento en la obra, que reconoce que la reparación sobre la calle 7 A Bis A fue un fracaso, una señorita del comité de obras no estuvo de acuerdo con la cotización del ingeniero Parra que cobró \$10.000.000 por el arreglo de 200 mt² y se ofreció a presentar otra cotización, traer el ingeniero para que ilustrara a la asamblea en el mes de marzo, lo cual no ocurrió. Además desde esa fecha se ha incrementado el metraje, el mal estado del tiempo ha deteriorado aún más las vías, pasando de 200 mts² a 300 mts²

El señor JOSÉ RODRIGUEZ, casa 51, interviene para manifestar que es importante que haya garantía del trabajo ejecutar.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, casa 25, manifiesta que es cierto que el señor Belisario González este incomodo porque la obra no se ha iniciado, pero de acuerdo a los ingenieros que han venido no se debe iniciar en época de invierno, además la placa no se debe romper por el nivel freático, se trata que sea un gasto menos fuerte para el barrio y que quede bien hecho. En la asamblea de marzo se acordó realizar una extraordinaria para la aprobación del incremento en la reparación de vías, incluso los ingenieros del IDU comentaron que el conjunto no tiene el presupuesto para el arreglo de las vías del barrio, éste es de \$300.000.000, además le da pena decir que los recursos que hoy en día se tienen han sido generados porque la copropiedad en años anteriores no pudo cumplir todas sus obligaciones y que si se va a invertir el dinero se haga de manera eficiente.

El señor PEDRO ORTEGA, casa 30 comenta sobre el hecho de romper la placa, esto no debe realizarse por cuanto debajo de éstas hay un hueco de 1 mt aproximadamente.

La señora ROSALBA HERNÁNDEZ, casa 21, el señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, preguntan si hay póliza de garantía. Se responde que se les exigirá a las personas que se los apruebe la ejecución de la obra.

La señora DORA MYRIAM CRUZ, casa 25, dice que comprando materia de buena calidad y mano de obra garantizada el trabajo queda muy bien.

141

La señora FANNY BUITRAGO, casa 49, pregunta que los señores que colizaron por qué no están presentes sustentando su cotización. A lo cual MARÍA TERESA GUERRERO R., contesta que ellos cotizaron de acuerdo a la convocatoria que hizo el consejo y no vieron necesidad de estar presentes para apoyarla.

El señor BELISARIO GONZÁLEZ, casa 44, dice que es necesario que haya interventoría, porque la administradora no viene al conjunto sino 2 horas diarias y debe haber quien esté pendiente para que la obra se lleve a cabo dentro de los términos acordados. Así mismo pregunta a la administradora si el señor Armando Marciales sostiene las mismas especificaciones que los demás proponentes, a lo que la administradora responde afirmativamente. El señor González solicita a los señores del Comité de Obras, una participación activa en la auditoría de la misma, para lo cual la señora Dora Miryam Cruz y Angélica Palacios se comprometen a colaborar en dicha actividad.

El señor JULIO SERRANO, casa 4, dice que en el caso del señor ARMANDO MARCIALES, que manifiesta la ejecución de la obra en 50 días, debe hacerla dentro de este tiempo, por eso es primordial que haya interventoría.

El señor DANIEL JIMÉNEZ, casa 17, menciona la claridad que se debe tener en la elaboración del contrato, que quede bien especificado las condiciones de ejecución de acuerdo a la convocatoria.

Se somete a consideración las tres propuestas presentadas por

ARMANDO MARCIALES (mano de obra 50 días con ayudante)	\$4.250.000
MATERIALES OPTICA CALIDAD (cotizados por admón.)	\$12.995.600
TOTAL	\$17.245.600

VOTOS: 22

CESAR A. SUÁREZ (mano de obra)	\$20.530.000

VOTOS: 0

ING. JOSE M. RESTREPO (mano de obra y materiales)	\$22.165.313

VOTOS: 17

Por 22 votos se aprueba la cotización del señor ARMANDO MARCIALES, con la póliza de garantía, contrato de prestación de servicios muy claro con las características de acuerdo a la convocatoria, que no se exceda de los 50 días, con la interventoría de la señora DORA MYRIAM CRUZ y MARÍA ANGÉLICA PALACIOS. La obra se iniciará el día martes 22 de junio una vez se haya firmado contrato con el señor Marciales, el valor del total de la obra cubrirlo con los dineros que se encuentran en la cuenta de la agrupación sin tocar el valor correspondiente al cerramiento.

Bogotá D.C., 30 de junio de 2011.

Señores

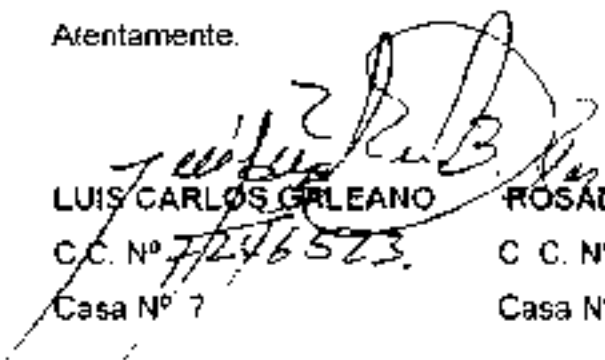
COPROPIETARIOS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II

Ciudad

Los suscritos miembros de la comisión verificadora del acta, debidamente elegidos en la Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el 19 de junio de 2011, hemos revisado el contenido del Acta N° 005 y hacemos constar que lo consignado en ella corresponde a los puntos tratados y desarrollados en dicha reunión.

Por lo anterior nos permitimos suscribir el presente documento dando fe de su veracidad y autenticidad.

Atentamente.


LUIS CARLOS GALEANO

C.C. N° 71246523

Casa N° 7


ROSÁLBA HERNÁNDEZ

C.C. N° 41586663

Casa N° 21

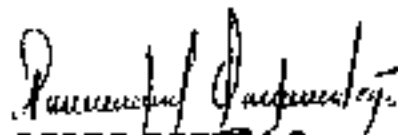

BELISARIO GONZÁLEZ

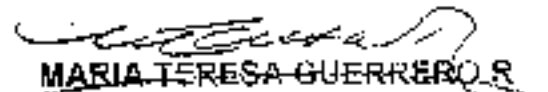
C.C. N° 711244142

Casa N° 44

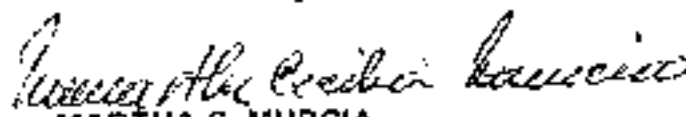
de ella." **MOCIÓN DE ORDEN.** Los asistentes pasan a la mesa a firmar la planilla de salida.

Se da por terminada la reunión a las 12 m, dejando constancia de lo anterior en un DVD que reposará en la carpeta de la presente asamblea.


PEDRO ORTEGA S.
Presidente


MARIA TERESA GUERRERO R.
Secretaria

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA


MARTHA C. MURCIA
Casa N° 16


ROSALBA HERNÁNDEZ
Casa N° 21


BELISARIO GONZÁLEZ
Casa N° 44

**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR
LAS DOS AVENIDAS
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ACTA No.7**

En Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de marzo de dos mil doce (2012), siendo las 9:45 a.m., se reunieron los copropietarios de las unidades residenciales de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II**, en la Cra. 70 B No. 6D-72, para llevar a cabo la Asamblea Ordinaria convocada por la Administradora el 20

de febrero de 2012 mediante circular, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Comisión Verificadora del Acta (tres personas)
3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Lectura y Aprobación orden del día
5. Informe de Gestión Abogada cartera en mora.
6. Informe Administración y Consejo
7. Informe Fiscal
8. Aprobación Balance Estados Financieros, Ejecución Presupuestal con corte al 31 de diciembre de 2011
9. Aprobación presupuesto para la vigencia de 2012
10. Informe sobre cerramiento en general del conjunto
11. Aprobación ampliación unidades residenciales
12. Elección Consejo de Administración, Fiscal, Comité de Convivencia
13. Proposiciones y Varios

DESARROLLO

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se procede a llamar lista contando con la asistencia de 59 copropietarios con 13 poderes, de acuerdo a la siguiente relación:

CASA N°	NOMBRE PROPIETARIO	DIGNATARIO
01	LUIS PARRA	
02	MARTHA I. SUAREZ	
03	AUGUSTO PALACIO	
04	JHON HELVER BELLO	
05	JHONSON BARON	
06	FABIAN C. ARIAS	
07	LUIS CARLOS GALEANO	
08	GRACIELA TORRES	
09	JAIME CONTRERAS	
10	EUTIMIO AYALA	
11	AMELIA RIVERA	OSCAR REY
12	CAROLINA CAMARGO	MARTHA C. MURCIA
13	VÍCTOR HERRERA	
14	EDGAR PEÑA	

15	RAMIRO VANEGAS	ANDRÉS GÓMEZ
16	MAURICIO VARGAS	
17	DANIEL JIMÉNEZ	
18	CLEMENCIA QUESADA	ROSALBA HERNÁNDEZ
19	GLORIA ARGUELLO	
20	RÓMULO NAVARRO	
21	ROSALBA HERNÁNDEZ	
22	MERCEDES GÓMEZ	
24	PATRICIA RODRÍGUEZ	
25	JORGE FARIETTA	DAVID CASTILLO
26	RAÚL CUESTA	EVELINA CUESTA B
27	JORGE PINEDA	
28	ÁLVARO HERNÁNDEZ	LUIS CABRA
29	ANDRÉS GÓMEZ	
30	ANA MATILDE SANTACRUZ	
31	MIGUEL BLANCO	LUIS RENÉ NAVARRO
32	GUSTAVO LÓPEZ	
33	RUBIELA GONZÁLEZ	FANNY BUITRAGO
34	ÁNGEL SOACHA	GLORIA RABA
35	AURA MARÍA RIVEROS	EDGAR CLAROS
36	GUILLERMO MELO	
37	MABEL CASTRO	
38	MARCO A. CALDERON	
39	EDNA ANDRADE	
40	GLORIA RABA	
41	HUMBERTO ROJAS	
42	JORGE PERDOMO	
43	HENRY HERRERA	
44	BELISARIO GONZÁLEZ	
45	EDGAR CLAROS	
46	LUIS VILLALOBOS	
47	ADRIANA CRISTANCHO	
48	ANA J. DE GUTIÉRREZ	
49	FANNY BUITRAGO	
50	LUIS CABRA	
51	JOSÉ RODRÍGUEZ	LUIS VILLALOBOS

CALLE 7 A BIS N° 72

53	DORA CÓRDOBA	
54	TERESA VARGAS	
55	VERÓNICA PARRA	
56	FABIO ARISTIZABAL	
57	ROSANA REYES DE ROMERO	
58	ENRIQUE LINDO	ROSA REYES DE ROMERO

FR HERNANDO GONZÁLEZ
SC LEONEL GIRALDO
ST GABINO BLANCO

RECEIVED
057
2017/11/11

2. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA (TRES PERSONAS)

Se postulan el Sr. OSCAR GUTIÉRREZ de la casa No. 48, el Señor EDGAR CLAROS de la casa No. 45 y la Señora FANNY BUITRAGO de la casa No. 49

3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El Señor BELISARIO GONZÁLEZ de la casa No. 44 postula al Señor OSCAR GUTIÉRREZ de la casa No. 48 quien declina, argumentando que en la pasada Asamblea, por haber hecho algunas observaciones en beneficio de la propiedad tuvo inconvenientes con algunos vecinos.

La señora PATRICIA RODRÍGUEZ de la casa No. 24 se postula como secretaria. Postulan al señor ANDRÉS GÓMEZ quien declina.

La señora EDNA ANDRADE de la casa No.39 postula al señor VICTOR HERRERA de la casa No. 30 quien declina.

El señor DANIEL JIMENEZ de la casa No.17 postula al Señor BELISARIO GONZÁLEZ de la casa No.44 quien declina para cederle la participación al señor HERNANDO RODRÍGUEZ.

La señora EDNA ANDRADE de la casa No.39 y el señor BELISARIO GONZÁLEZ de la casa No. 44 postulan al señor HERNANDO GONZÁLEZ de la casa No. 59, quien acepta la postulación.

Como Presidente de la Asamblea actúa el señor HERNANDO GONZÁLEZ y como Secretaria la señora PATRICIA RODRÍGUEZ

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, procede a la aprobación del orden del día, siendo sometido a consideración.

5. INFORME DE GESTIÓN ABOGADA CARTERA EN MORA

Se transcribe a continuación el informe de la abogada Dra. CARMEN ALICIA RAMÍREZ H.

Bogotá, D.C. Marzo 05 de 2012

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADORA

Sra. María Teresa Guerrero

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS DOS AVENIDAS

Administradora

E.

S.

D.

Respetados Señores:

De manera atenta me permito poner en su conocimiento el estado actual de los procesos a mi encomendados:

PROCESOS EJECUTIVOS EN CURSO

Como quiera que el procedimiento de los procesos judiciales Agentes a la fecha se agotó y dado que en los siguientes casos a mi cargo se obtuvo sentencia favorable a la copropiedad, lo que nos queda más alternativa que acogernos estrictamente a los lineamientos procesales de cada caso en particular hasta lograr la recuperación total de las obligaciones adeudadas a la fecha.

No. Proceso	Juzgado	Demandado
2009-01459	10 C.M.D.	MERCEDES GOMEZ
2009-1484	17 C.M.	HERIBERTO MAPIN R.

El desarrollo de cada uno de los procesos ha sido puesto en conocimiento del Consejo y la administradora en el informe mensual de gestión, los cuales están a disposición en la Oficina de

058
1990

Administración para las personas que deseen conocer los pormenores de los mismos.

Considero, que en el estado actual de cada uno de los procesos, no es sano ventilar públicamente los pormenores de cada uno de los mismos ya que, ello hasta ahora, sólo ha contribuido a que los morosos utilicen herramientas jurídicas bien para evadir la responsabilidad del pago o bien para dilatar los procesos injustificadamente y en detrimento de toda la comunidad. Permitiéndose llegar cada año con un pretexto diferente o similar a los Asambleaístas y en busca de todo tipo de descuentos que en nada se compadecen con la realidad procesal.

En aras de proteger los intereses económicos de toda la comunidad que represento, sugiero a ustedes respetuosamente manejar la información de forma personal y privada. Salvo que, por decisión mayoritaria los Asambleaístas estén de acuerdo en que se lean en la presente reunión los últimos 12 informes de que dan fe la actuación procesal surtida en cada uno de los casos.

PROCESOS TERMINADOS POR PAGO

En primer término debo anotar que unidos el Consejo de administración, la administradora y la suscrita, formamos un equipo de trabajo que permitió crear a los demandados un ambiente más propicio y más garantista para el manejo del pago de sus obligaciones. Ambiente, en el que vieran garantizados sus derechos fundamentales y se quitara el "tabú" que con la "abogada no se podía hablar y etc. etc. etc."

Sin embargo, me veo en la imperiosa necesidad de ser absolutamente enfática en afirmar que el **RECAUDO DE CARTERA**, se obtuvo como resultado de una gestión jurídica adelantada por espacio de tres (3) años, en los que se agotó el procedimiento judicial y los deudores

morosos se vieron obligados a buscar soluciones para el pago de sus obligaciones para dar por terminado ante los Jueces de Conocimiento los procesos que a continuación relaciono:

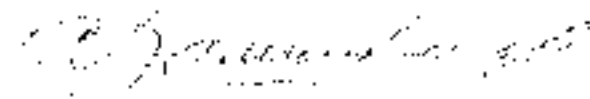
No. PROCESO	JUZGADO	DEMANDADOS(S)	TIEMPO DURACIÓN
2009-1928	19 C.M.	GUSTAVO LOPEZ Y OTRA.	2009 - 2011
2009-1367	20 C.M.	ANGEL ALBERTO BOGACHA	2009 - 2011
2009-1466	26 C.M.	LUIS VILLALOBOS E	2009 - 2011
2010-0153	30 C.M.	JORGE PERDOMO	2009 - 2012

PROCESOS CON ACUERDO DE PAGO

No. Proceso	Juzgado	Demandado	Duración Proceso
2011-0845	54 C.M.	MARVEL CASTRO	2011 - 2012

Dejo con lo anterior rendido mi informe y auguro a ustedes una reunión de Asamblea en la que prevalezca el respeto, la cordialidad, las buenas maneras y la objetividad de sus decisiones. Me sirva para reiterar mi agradecimiento por la confianza depositada durante todos estos años.

Cordial saludo,



CARMEN ALICIA RAMIREZ H.
Directora Jurídica

6. INFORME ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO

La señora EDNA ANDRADE de la casa No. 25 procede a leer el informe de Administración que se transcribe a continuación.

Bogotá D.C. 23 de febrero de 2012

RECIBIDO
050
2012 FEB 23

Señores

COPROPIETARIOS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR

Ciudad

Cordial saludo

Reciban un afectuoso saludo en mi nombre y a su vez deseo éxitos en sus labores
fianzas. De manera atenta me dirijo a ustedes con el fin de rendir informe sobre
las actividades desarrolladas en el transcurso de enero a diciembre de 2011:

1. Los libros oficiales se encuentran hasta el 31 de Diciembre de 2011.
2. Libro Actas de Consejo hasta la última reunión del 13 de febrero/12
3. Libro Actas de Asamblea hasta la extraordinaria celebrada en septiembre de 2011.
4. Se obtuvieron vanas carpetas de manos del señor Jorge Perdomo, relacionadas por la correspondencia, control porteros de la Agrupación
5. De manera automática se prorrogaron los contratos de la empresa de vigilancia ADMICONPORT LTDA., la contadora BLANCA MARINA MOLANO R. y administradora MARÍA TERESA GUERRERO R.
6. El medidor de luz que hay actualmente en la garita de los vigilantes es monofásico y cubre todo el servicio de alumbrado de las zonas verdes del conjunto. Para su información hicieron nuevamente una llamada a fraudes de la empresa, denunciando que el conjunto estaba tirando luz, la visita fue el 27 de enero de 2012 donde emitieron el concepto: "INSPECCIONES TÉCNICAS SERVICIO ELÉCTRICO OBJETIVO 103916278. VERIFICAR POSIBLE FRAUDE CARGA INS 1 AMP. CAPACIDAD 15/60 ACOMETIDA 2X8 SUBTERRÁNEA, PRESTA SERVICIO A 2 CASSETAS DE VIGILANCIA Y ALUMBRADO ZONAS COMUNES, ANÁLISIS PARA CAMBIO DE TARIFA. SE REALIZAN PRUEBAS FUNCIONA NORMAL. NO SE OBSERVA NINGUNA CONEXIÓN ANORMAL. TODO ESTÁ SIENDO REGISTRADO POR EL MEDIDOR. SE TOMAN FOTOS"
7. En el arreglo de las vías de las calles 7 A Bis A, 7 A Bis B, 7 B y Cra. 72, se describe continuación:
Como se aprobó en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios en el mes de julio de 2011 la cotización por mano de obra del señor ARMANDO

MARCIALES, quien dio inicio a la obra según contrato de prestación de servicios en las partes demarcadas con pintura, pero por error involuntario en éste no quedó incluida la calle 7 B aunque presupuestariamente estaba contemplada dentro del valor total aprobado por \$17 245 800 el costo total fue de \$21,750.020, así:

EJECUTADO POR ARMANDO MARCIALES con la interventoría de la señora DORA MIRYAM CRUZ:

La obra consistía en el parcheo, emboquillado de la Calle T. y Bis A, Calle A Bis B y levantada del adoquín de la casa 12 a la casa 14 de la fachada de las casas a la zona verde por encontrarse bastante deteriorada, la Calle 7 B levantar la franja central, nivelar la alcantarilla, parcheo y emboquillado, aclarando que estaban estas zonas demarcadas con pintura color blanco. La obra se estaba ejecutando de acuerdo a contrato hasta cuando se llegó a la Cra. 72 y por opinión de la señora DORA MIRYAM CRUZ no fueron intervenidas zonas que se encontraban en buen estado, lo que ocasionó la falta de desnivel para que el agua siga el curso hasta el sumidero. En el tólder de vias reposan tres actas de supervisión de obra por parte del Consejo y Administradora. Esto tuvo un costo de:

Mano de Oora	\$4,925.000
Materiales	\$6 1258.00
Retiro de escombros con Ciudad Limpia	\$ 340.000
SUB TOTAL	\$11 390.600

EJECUTADO POR FERNANDO CAICEDO con la interventoría del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADORA:

A raíz de varios incidentes presentados por la ejecución de la primera parte de la obra, una de ellas el incremento al diario del señor Marciales de \$85.000 a \$95.000, se hizo necesario conseguir otra persona con experiencia y fue FERNANDO CAICEDO, con quien se contrató mano de obra para arreglar el nivel de toda la vía Calle 7 B bajar la alcantarilla, hacer la cañuela a la largo de ésta para evacuar las aguas a los sumideros, subir el nivel del comienzo de la vía sobre la Cra. 72 A, levantar y sentar aproximadamente 250 m2 de adoquín, hacer 2 sumideros uno de ellos conectados a la caja del acueducto (frente oficina administración en la zona verde), colocar los ladrillos que hacían falta al borde de la zona verde. Teniendo un costo de:

Mano de Oora	\$4 500.000
Materiales	\$4,924.500
Transporte tableta	\$ 115.000
Retiro de escombros	\$ 820.000
SUB TOTAL	\$10,359.500

87

2020/04/25

680

Queremos comentarles que debido a la cantidad de escombros en la obra fue necesario contratar los servicios de una volqueta para que con ayuda de los retirara en varios viajes y los que estaban en luna fueron medidos y secados por Ciudad Limpia, a eso se deba el costo tan elevado al escombros. Además el acabado rústico se debió a la seguridad para los peatones cuando el piso esté mojado evitando accidentes y que la copropiedad deba asumir gastos no amparados por póliza.

El valor total de obra fue de **\$21.750.020** excediéndonos de acuerdo a lo aprobado en **\$4.504.420**, valor que corresponde a la prórroga del contrato inicial de 10 días más por \$850.000 y el saldo fue inversión para la ejecución de la obra Calle 7 B por la hechura de la canal, sumideros, nivelación de toda la vía, demolición caja de alcantarillado obteniendo el resultado que se ve ahora.

Se hace saber que de las herramientas que se compraron para la ejecución de la obra se dio de baja la carretilla, punteros.

Valga la oportunidad para agradecer a todas las personas que le brindaron algún tipo de alimento a los señores trabajadores, colaboraron con el desarrollo de la obra, la incomodidad por el estacionamiento, en fin se vio un sentido de pertenencia de muchas familias.

8. A raíz de una descarga eléctrica se quemó el teléfono inalámbrico, por lo que se adquirió otro y se compró el protector de picos para que esto no vuelva a ocurrir.

9. A través de contratista JAVIER ALONSO PARRA se dio mantenimiento a las rejillas y sifones del conjunto. Las rejillas se protegieron con malla para impedir que los sifones se obstaculicen con basura e impidan el libre flujo del agua.

10. Comunicamos a ustedes lo relacionado con la cartera en apogado así:

- Terminación procesos ejecutivos por cancelación total de la deuda de acuerdo a mandamiento de pago: GUSTAVO LÓPEZ, ANGEL SOACHA, LUIS VILLALOBOS.
- Acuerdos de pago firmados que están cumpliendo a cabalidad con las cuotas fijadas: JORGE PERDOMO, MARVEL CASTRO.
- Continúa vigente los procesos ejecutivos de HERIBERTO MARIN y MERCEDES GÓMEZ DE RINCÓN, informe que será leído en la Asamblea.

11. La tutela instaurada por la señora MERCEDES GÓMEZ DE RINCÓN, después de haber sido impugnado en fallo no teniéndolo en cuenta, se tuteló al Juzgado de conocimiento de la impugnación siendo su dictamen

que era prueba superada pero se debió dar "revisión" y se anexa se anexando los documentos por ella solicitados y una vez firmados se recibió dejar el comunicado a disposición del juzgado donde se dio fin a la tutela para no iniciar la orden de desacato.

12. El Ministerio de Protección Social nos requirió para el pago de una multa por \$5.356.000 con destino al I.C.B.F. por no haber dado curso al acuerdo con la señora de CARLOS ATARÁ (fallecido al servicio de la comunidad). se presentó recurso de reposición y a la fecha no han notificado nada

13. Se adquirió 200 mts. De manguera bicolor para riego del jardín en razón a que no se cuenta con el servicio de agua en las zonas verdes por ahora está frente a la garita incomodando por contaminación visual y aspecto de desorden.

14. Se compró la carpa para protección del pesebre

15. Se compró una estufa eléctrica para la uso de los vigilantes.

16. Se compraron 2 renos navideños

17. Compra de mueble para computador con repisa

18. Se compro acrilico lámpara alta zona verde y cable para cambio por deterioro tanto de las tomas como de una de las lámparas altas

19. Resumen de otras actividades realizadas:

- Pago mensual y de manera oportuna los recibos de servicios públicos (luz, agua, teléfono)
- Se presentaron los medios magnéticos dentro de la fecha establecida
- Consignación mensual a la cuenta del fondo de imprevistos
- Pago mensual y de manera oportuna retención en la fuente
- Pago mensual honorarios de contadora y administradora
- Pago mensual y de manera oportuna a la empresa de vigilancia
- Cancelación servicios mensual por mantenimiento prados, jardinerías
- Cancelación semanal por aseo a las vías y zonas verdes
- Cambio y mantenimiento puertas Av. Boyacá, Calle 7B y vehicular
- Se contrataron los servicios para la fumigación y desratización de las áreas comunes
- Se empastó la contabilidad del año 2010.
- Se identificaron numéricamente las casas del conjunto

- Ampliación del circuito eléctrico para alimentar alumbrado zonas verdes, caseta administración del medidor de la portería
- Se planteó e imprimir 20 libretas de 50 juegos cada una en papel químico los recibos de caja.
- Demolición del baño de la caseta de administración.
- Transcripción de las actas tanto de consejo como de asamblea.
- Se atendió de manera inmediata los requerimientos de la abogada para la continuación de los procesos con el pago de notificaciones, honorarios secuestro, liquidaciones de crédito, certificados de libertad, publicaciones edictos emplazatorios, etc.
- El recado de la cuota extraordinaria para el cerramiento repose en la cuenta de Davivienda de la copropiedad.

COMENTARIOS

1. En lo relacionado con la convivencia de la Agrupación lamentablemente debo comunicarles que no estuvo en uno de los mejores momentos, pero debido a las constantes quejas, daños, malos tratos, me vi en la necesidad de acudir a la Estación de Policía de la localidad de Kennedy para instaurar querrela contra uno de los residentes del conjunto el 16 de febrero de 2012, dando cumplimiento a lo normado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En ésta fui informada que por no haber sido agredida por el señor, cada una de las personas afectadas debe instaurar la querrela para que sus derechos no se vean vulnerados.
2. Continuamos con el mal manejo de las fichas para control vehicular, agradecemos la exigencia al portero de turno su entrega y a su vez la devolución al mismo, debemos tener compromiso con las normas dadas por ustedes mismos.
3. Se incrementa la cultura de la no entrega de los recibos copia original de la consignación a la cuenta de la copropiedad a través de Davivienda, entidad a la cual se le deben solicitar las consignaciones las que son entregadas tardíamente en fotocopia; este ha sido uno de los inconvenientes que se ha tenido con el fiscal, puesto que el recibo de caja debe legalizarse es con el original y no con fotocopia, además se incrementa la cartara y puede correr el riesgo de enviarse a cobro pre jurídico generándole más gastos por honorarios y los relativos a una demanda si se llega hasta ésta.
4. Recomendando en lo posible evitar que los menores de edad jueguen balón en las vías, pueden ocasionarse daño físico, como a otro semejante, a propiedad privada, con el agravante que la mayoría de estos no son asumidos por los infractores.

- Ampliación del circuito eléctrico para alimentar alumbrado caseta administración del medidor de la portería
- Se mandó a imprimir 20 libretas de 50 juegos cada una en papel quínto los recibos de caja
- Demolición del baño de la caseta de administración
- Transcripción de las actas tanto de consejo como de asamblea
Se atendió de manera inmediata los requerimientos de la abogada para la continuación de los procesos con el pago de notificaciones, honorarios secuestro, liquidaciones de crédito, certificados de libertad, publicaciones edictos emplazatorios, etc.
- El recaudo de la cuota extraordinaria para el cerramiento reposa en la cuenta de Davivienda de la copropiedad.

COMENTARIOS

1. En lo relacionado con la convivencia de la Agrupación lamentablemente debo comunicarles que no estuvo en uno de los mejores momentos, pero debido a las constantes quejas, daños, malos tratos, me vi en la necesidad de acudir a Estación de Policía de la localidad de Kennedy para instaurar querrela contra uno de los residentes del conjunto el 16 de febrero de 2012, dando cumplimiento a lo normado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En ésta fui informada que por no haber sido agraciada por el señor, cada una de las personas afectadas debe instaurar la querrela para que sus derechos no se vean vulnerados.
2. Continuamos con el mal manejo de las fichas para control vehicular, agradecemos la exigencia al portero de turno su entrega y a su vez la devolución al mismo, debemos tener compromiso con las normas dadas por ustedes mismos.
3. Se incrementa la cultura de la no entrega de los recibos copia original de la consignación a la cuenta de la copropiedad a través de Davivienda, entidad a la cual se le deben solicitar las consignaciones las que son entregadas tardíamente en fotocopia; este ha sido uno de los inconvenientes que se ha tenido con el fiscal, puesto que el recibo de caja debe legalizarse es con el original y no con fotocopia, además se incrementa la cartera y puede correr el riesgo de enviarse a cobro pre jurídico generándole más gastos por honorarios y los relativos a una demanda si se llega hasta ésta.
4. Recomendando en lo posible evitar que los menores de edad jueguen balón en las vías pueden ocasionarse daño físico, como a otro semejante, a propiedad privada, con el agravante que la mayoría de estos no son asumidos por los infractores.

5. A raíz de las remodelaciones que se han hecho a las unidades residenciales últimamente, me permito recordarles que estas deben realizarse de acuerdo a la normatividad del Reglamento de Propiedad Horizontal según los Artículos 9, 10, 12.

PROYECTOS

1. Circuito cerrado de televisión (No se ejecutó por falta de recursos)
2. Ampliación casetas de administración y depósito.
3. Compra de tierra abonada y plantas para mejorar la jardinería.
4. Adquisición de Extintores, demarcación de rutas de evacuación.

Agradezco a todos los residentes que de una u de otra forma colaboraron para el desarrollo de las actividades, la confianza que depositaron en mí, el sentido de pertenencia por su conjunto. Deseo éxitos a todos los que conforman esta gran familia y sin importar la condición, en mí tienen a una persona que esté presta a colaborarles.

Con sentimientos de admiración y respeto,

Atentamente,

(firmado)

MARÍA TERESA GUERRERO R.

Administradora

El Señor ANDRÉS GÓMEZ de la casa No.29, sugiere decir el nombre públicamente de la persona que está haciendo daños a las áreas comunes de copropiedad, siendo el señor ALBERTO PALACIOS, hijo del señor AUGUSTO PALACIOS de la casa No.3

El señor VÍCTOR HERRERA, presenta una carta donde es de fe de los daños que el señor Alberto Palacios cometió contra su casa y algunas áreas del bien común de la agrupación.

El Señor Belisario González propone como una actividad a desarrollar, la sin en presentar y concretar la querrela contra el señor Alberto Palacios ante las

auto. Ades competencias con la asesoria del Señor Oscar Gutierrez y que queda
como un compromiso para los próximos integrantes del Consejo

El señor Augusto Palacios, padre del señor Alberto Palacios dice que no responde
por los daños efectuados por su hijo y autoriza ir ante las autoridades
competentes para que denuncien los daños cometidos ya sea contra algún
morador o contra el bien común.

Se sugirió entregar original y copia de las consignaciones por pago de la
administración para mayor control, implementando un sello de recibido.
Recomendar que el aseo a las áreas comunes se realice al menos dos veces a la
semana.

Para futuras obras designar personas competentes que colaboren con dichas
intervenciones.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

La señora Edna Andrade de la casa No.39 se dispone a leer el siguiente informe

Señores Copropietarios

Agradecemos a habernos dado la oportunidad de representar a toda la
comunidad en el mejoramiento de nuestro conjunto, tarea que no fue fácil, pero
ahora estamos entregando una agrupación más organizada más legalizada y
con muchas proyectos para seguir mejorando.

No fue tarea fácil, porque no hemos sabido separar entre el vecino con el miembro
del consejo al que le dimos la potestad de trabajar y ejecutar en representación de
la comunidad.

Atacamos creyendo que le hacemos mal a esas personas, que nos demandaron,
me enviaron un comunicado para mejorar mi convivencia porque me solicitaron
que les devolviera escombros, etc. Sin ir más allá y pensar que atacamos haciendo mal
a una comunidad.

Hoy nosotros salimos del consejo, más tarde se nombrará un nuevo consejo que
tenga que hacer lo mismo que hicimos nosotros. Qué bien fuera que estas
personas se postularan sin pensarlo dos veces a este nuevo consejo porque
sabemos que lo pueden hacer mucho mejor que nosotros.

PEORO ORTEGA S. JHONSON BARÓN EDNA P. ANDRADE

7. INFORME FISCAL

EL SEÑOR BELISARIO GONZÁLEZ, residente de la casa No. 44, procede a la
lectura de su informe el cual se transcribe a continuación

INFORME DEL FISCAL

Bogotá, marzo 11 de 2012

Señores Copropietarios Agrupación de Vivienda Los Reales II Sector Las Doceavenidas.

A continuación presento a ustedes el informe que considero mi competencia como Fiscal, correspondiente al periodo abril de 2011 a marzo de 2012.

1. CONSIDERACIONES:

Teniendo en cuenta mi calidad de Fiscal, asíí a algunas de las reuniones del Consejo de Administración, con voz más no con Voto, dado que mi calidad no me permite ser juez y parte del proceso, donde se han ido efectuando recomendaciones para que las decisiones y las actuaciones de Consejo de Administración y la Administración se enmarquen dentro del Marco Legal, el Reglamento de Copropietarios y las decisiones de la Asamblea.

2. ALCANCE

Dando cumplimiento a mis funciones como Fiscal del Conjunto, y de acuerdo a mis condiciones laborales, he revisado los Estados Financieros, Balance General, Estado de resultados y Ejecución Presupuestal a 31 de Diciembre de 2011, los cuales corresponden al movimiento contable que se dio a cabo en la copropiedad durante el año 2011.

Los mismos fueron elaborados por la Contadora, bajo la responsabilidad de la Administración, reflejan el resultado de la gestión de la Administración.

3. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

- Se efectuó control y análisis permanente a las operaciones, y se inspeccionó constantemente el manejo de la contabilidad, documentos contables y archivos en general, presentando los comentarios y recomendaciones a la Administración y al Consejo de Administración en forma continua, para que se procediera de conformidad.
- Cuando ha requerido por la Administración y el Consejo de Administración, analizo sus requerimientos.
- Se examinaron mensualmente los Estados Financieros intermedios, presentando los comentarios correspondientes.

4. OPORTUNIDAD

4.1. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Durante el periodo de marzo a diciembre de 2011, el Consejo de Administración, se reunió en sesiones ordinarias, con el fin de atender sus obligaciones como lo establece la Ley y el Reglamento, dando constancia de esto en las correspondientes actas.

Participaron en forma activa, buscando siempre el logro de los objetivos y el cumplimiento de las funciones que les fueron otorgadas por la Asamblea. En muchas ocasiones se tuvo que ausentar para poder llevar a cabo actividades de interés para la comunidad.

4.2. DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Consejo de Administración, ratificó a la señora MARIA TERESA GUERRERO como Administradora del conjunto, su labor en términos generales estuvo acorde a las normas y reglamentos vigentes, aunque se pudo haber logrado mejores resultados si se hubiera tenido mayor dedicación y tiempo en el desempeño de su gestión.

Adicionalmente se respondió parcialmente o no se respondió a algunas informaciones por no ser de carácter

La Administración presenta un Informe detallado de la gestión realizada durante el año 2011.

5. FINANCIEROS

5.1. CONTABILIDAD

La contadora elaboró mensualmente los estados Financieros (Balance, Estado de Resultados y Ejercicio Presupuestal), con sus respectivos recibos de caja, comprobantes de egreso, y sus debidas aportes. Se le archiva que se presentaron algunos casos de recibos de caja sin tener por parte del proveedor del servicio, recibo de dinero en efectivo por parte de la abogada, hechos que considero bastante delicados y así lo informo a la Administración y al Consejo de Administración para que se tome en los respectivos correctivos.

5.2. PRESUPUESTO

De acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea General, fueron ejecutados la mayoría de los rubros, aunque hubo algunos rubros como reparaciones locativas y honorarios auxilios y alimentación en los cuales se contabilizaron gastos que no estaban presupuestados como gastos de operación. Asimismo se contabilizaron el gasto los costos de reparación de las vías vehiculares tanto las aprobadas por el Asambleista, como la reparación de la calle 7B la cual por omisión de la Administración en la pasada Asamblea no se incluyó, aunque a mi juicio se pensaba al interior de la misma que si estaba incluida. Lo anterior es responsable en gran parte del déficit de \$ 21,824,224 que se genera en el año.

5.3. FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a lo establecido en la ley, mensualmente se Consigno y contabilizo en la cuenta respectiva el valor presupuestado para tal fin. A diciembre de 2011 la cuenta presenta un saldo de \$ 1,808,461.

5.4. CARTERA

Aunque se trato en el tema, tratando de lograr acuerdos de pago con los residentes que se encontraban en mora de pago, esto no fue posible en algunos casos por incumplimiento de las acuerdos y otras veces por falta de pago. No hubo propuestas ni acuerdo y fue necesario llevar los mismos a proceso judicial, durante el periodo de registro una recuperación importante de la cartera y se iniciaron procesos que se encuentran en los juzgados respectivos. Lo anterior permitió le permitió a la Copropiedad tener la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones. Es importante mencionar que durante el año se ha generado un desgaste significativo de tiempo y de dinero, para atender los requerimientos judiciales de una de las Copropiedades que se encuentra en mora con la Comunidad.

6. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

- Las obligaciones con los Proveedores, fueron atendidas en su totalidad.
- La Retención en la fuente fue cancelada mensualmente.
- Los libros mecánicos se registraron ante la DIAN.
- Los libros oficiales (Libro mayor y Balance, Libro Diario, Libro inventario y Balance) a fecha 31 de diciembre de 2011.

7. AREAS COMUNES

Aunque el mantenimiento de las áreas comunes no fue el mas adecuado, ya que las zonas verdes en la obra se invirtió dinero en males y reparaciones presentan deterioro sobre todo que no se tuvo la precaución de protegerlas contra la ubicación en ellas de material de los obras de reparación de las vías, no se preservó el espacio verde y tampoco se logro mejorar la apariencia de las jardinerías. Asimismo pesar que se efectuó una inversión importante en la instalación del sistema eléctrico en las zonas verdes (\$ 2,648,888), muchas veces las lámparas no funcionaron durante tiempos prolongados. Mi consejo es que hubo falta de seguimiento y gestión de la Administración en el cuidado y reparación oportuna de los espacios que se generan. Considero que la Administración debe mejorar mucho en este sentido y el Consejo de Administración debe promover procesos que dichas labores se efectúen de forma ágil y oportuna.

7.1. Proyecto de Cementerio

No. 990
constantes

A pesar de haber solicitado varias veces a la Administración mantener una mayor vigilancia a la Copropiedad sobre el tema de la obra de cerramiento, esto no se efectuó y tratándose del patrimonio de la copropiedad, debería utilizarse bien.

Debe anotar que tanto mi recomendación como la del Consejo fue de iniciar dicha obra mas no tener los períodos de curaduría para tal fin.

Por tanto los dineros recaudados por cuota extraordinaria para esta obra S/ 3.682.000 se encuentran en la cuenta de la Copropiedad. A la fecha después de un año todavía hay Copropietarios que no han cancelado la misma.

Es importante definir qué decisión se va a tomar respecto a estos dineros recaudados.

7.2 Reparación de Vías

Como se mencionó anteriormente el proyecto presentado y aprobado en la Asamblea no contempló la totalidad de las zonas afectadas excluyendo la calle 7B que se encuentra en las zonas comunes.

Lo anterior hizo que al desarrollarse dicha actividad el costo total de las reparaciones fuera mayor al previsto del aprobado por Asamblea.

Respecto a la primera obra se contrato con el Sr. Armando Marcialles, porque en el contrato se estipuló la presentación de Póliza, por tratarse de contrato de mano de obra de Caja Costera a pesar que el contrato lo menciona, no se efectuó pólizas sobre el mismo, y aunque el terminado y material de la misma fue muy buena, considero que falta considerar mas el tema de los desniveles para la evacuación de las aguas lluvias y evitar inconvenientes que conlleven a un deterioro prematuro de la obra.

Se evidencio en esta primera obra que se le delego a una de las personas dueñas de la zona, el manejo de los pagos y manejos de dinero los cuales no hacían parte de sus labores.

Respecto a la segunda obra (calle 7B) se contrato con el Sr. Fernando Calcedo Sánchez, también con la condición de pólizas por su valor, pero al se ordenó de mejor manera el tema de los desniveles para el manejo de las aguas lluvias.

Adicionalmente en ambos contratos el costo del manejo de los escombros fue asumido por la copropiedad.

7.3 Póliza de Áreas Comunes

Teniendo en cuenta lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 875 de agosto 3 de 2001, se debe nuevamente en el proyecto de presupuesto la adquisición de la Póliza, la cual estará en consideración de aprobación de la Asamblea.

8 CONVIVENCIA

Se trataron de manejar algunos temas de convivencia, pero considero que con pocos resultados. No es una tarea del Comité de Convivencia y aun persisten problemas como los de estacionamiento de vehículos en las zonas vehiculares y manejo de mascotas y utilización de las zonas verdes.

9. CONTRATOS

La Copropiedad actualmente cuenta con los siguientes Contratistas de Forma Continúa:

- Compañía de Vigilancia ADMICONPORT LTDA (Con Contrato a 4 meses prorrogable un periodo de igual tiempo) .
- Servicios de administración con la Sra. MARIA TERESA GUERRERO
- Servicios profesionales Abogado con la Sra. CARMEN ADICIA RAMIREZ HERNANDEZ
- Servicios Profesionales de Contabilidad con la Sra. BLANCA MARINA MOLANO

En la revisión efectuada a la documentación se encontró:

- Contratos de los Contratistas de las obras de vías, aunque no existen con pólizas, si se tienen los respectivos EPS.
- Con fecha agosto 11 de 2011, se efectuó otro SI al Contrato del Sr. Armando Marcialles el cual a la fecha no está firmado por el respectivo contratista.
- No se encontró los pagos de Seguridad social de la Administración, de los meses de agosto y octubre de 2011.
- No se encontró ningún pago de seguridad social de la Copropiedad, con la cual se mantiene un Contrato de Servicio.
- Se elaboró un contrato con la Compañía GRUPO GLOBAL por valor de S/ 1.000.000 de 1 de febrero de 2010, el cual se ha pagado en su mayor parte y aun presenta incumplimiento.

El señor Contralor por mediante resolución No. 005 de 16 de Enero de 2010 de la Superintendencia de Vigilancia y la Seguridad por cinco (5) años más la licencia de operaciones a la empresa de Vigilancia S.A. (COPROPIEDAD) quien presta el servicio a la Copropiedad.

Recomiendo que para futuros pagos al igual que se está haciendo con la compañía de Vigilancia, la Administración y la Contadora presenten fotocopia del respectivo pago de seguridad social adjunto a su respectiva Cuanta de Cobro.

Atte: Henry

H. BARRIO GONZÁLEZ
Fiscal

Servicios por parte del fiscal: En el primer contrato el fiscal y que está firmado habla de que va a haber una póliza y está escrito en el original, más no se lleva a cabo por ser de menor cuantía y sale bastante costoso tomar esa póliza; es decir hay una justificación sin embargo en el texto del contrato dice que va a haber una póliza.

Con respecto a la póliza con el señor Armando Marciales, el señor Oscar Gutierrez, casa No. 46 dice que no es el conjunto quien tiene porque entrar a comprar una póliza eso se le pide al contratista el que tiene que entrar en la concesión de la misma y el citó que hay empresas aseguradoras que una vez concluido el negocio entre el contratista y el contratante, si expiden la póliza y más incluyéndole de una obra civil.

El señor Pedro Ortega casa No. 30, dice que se realizó la gestión para comprar la póliza, pero no fue posible por el monto del contrato, y para adquirir la póliza se firmó el contrato. Con respecto al arreglo de las luces se hicieron varias modificaciones al traslado de la caseta de la vigilancia hacia la caseta de la Administración costó un promedio de 2.500.000 (dos millones quinientos mil pesos) conectando las redes comunes y las bombonas.

6. APROBACIÓN BALANCE ESTADOS FINANCIEROS, EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

El señor HERNANDO GONZÁLEZ, hace mención que éstos se anexaron a la convocatoria, y pregunta que si hay alguna propuesta o modificación a esos Estados Financieros.

El señor Oscar Gutiérrez, casa No.48, tiene inquietudes con respecto a la cuenta del pasivo patrimonio corriente, y la señora contadora le aclara que esos dineros se los van a cobrar a los deudores morosos y posteriormente van a entrar a la copropiedad como una recuperación de costos y deducciones de años anteriores. El señor JHON HELVER BELLO de la casa No.4 hace salvedad de todo, el resto de los copropietarios aprueban los Estados Financieros-

9. APROBACIÓN PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA DE 2012

El señor PEDRO ORTEGA, hace mención que hay dos estados financieros una con la póliza de seguro de áreas comunes que hay que pagarlo por Ley y el otro estado financiero sin la póliza de seguro

La señora contadora hace salvedad que el aumento se hizo con el IPC al 5.8%. Que en el año se deja de percibir \$3.240.000 por los descuentos realizados a los miembros del Consejo y el señor fiscal, y que la propuesta sería pagar los descuentos de los integrantes del Consejo, y, para que no se genere un hueco fiscal, el señor Pedro Ortega sugiere que no se tengan descuentos pero la Asamblea no lo aprueba y continúa como se está presentando en el momento es decir para el Fiscal al 100% y para los demás miembros del Consejo al 15%.

La Asamblea aprueba el Presupuesto para la vigencia del 2012 con el incremento del 5.8% para la cuota de administración, la cual se está cobrando a partir de enero del 2012 por valor de \$108.000 y si esta es cancelada dentro de los 10 primeros días del mes, su valor a consignar es de \$100.000 (CIENTO MIL PESOS).

Se aprueba realizar una Asamblea Extraordinaria para tratar el tema de la adquisición de la póliza de Áreas Comunes, para la cual se debe llevar varias cotizaciones y una persona experta para aclarar las dudas de los copropietarios.

10. INFORME SOBRE CERRAMIENTO EN GENERAL DEL COA JUNTO

En cuanto a la legalización del cerramiento, como ha sido tema de comentario en varias asambleas, se hace necesario que ustedes tengan conocimiento de las actuaciones, tropiezos que se ha tenido hasta la fecha para obtener la licencia. El proceso se inició en Diciembre de 2010, radicando la solicitud con el plano de requisitos para la fecha, se obtuvieron unas observaciones arquitectónicas/urbanísticas, de ingeniería y jurídicas, las cuales se subsanaron dentro del tiempo. Donde cursa el proyecto tuvo problemas legales razón por la cual hubo cambio de curadora, cierre de oficina para entrega de la misma, remoción de empleados, por lo que se tuvo que empezar nuevamente con la actualización de documentos y nuevas exigencias por los incrementos que hubo con la anterior encargada. Posteriormente se canceló el valor para reparaciones locativas obteniendo el concepto de la curaduría provisional. El desarrollo de usos urbanos en el predio deberá estar amparado por una licencia

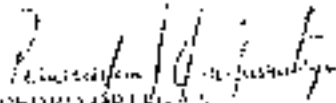
055
84231

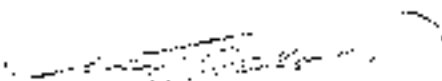
cerramiento de las casas externas, la ley se viene contra la persona jurídica y las multas quiénes paga?

El señor HERNANDO GONZÁLEZ dice que su compromiso es colaborar para que todo funcione bien. El cerramiento no está legalizado pero en caso de existir alguna multa las casas externas responden. Hace poco se respondió una querrela que instauró una administradora de un conjunto que no es vecino del conjunto y la Alcaldía prefirió su decisión. Entonces se afirma que ese es un camino privado.

Como no se llegó a ningún acuerdo en la asignación de cargos, queda aplazado este punto y los subsiguientes para otra reunión antes de la asamblea extraordinaria.

Siendo las 10.30 p.m. se da por terminada y se firma como aparece.


PEDRO ORTEGA S.
Presidente


MARÍA TERESA GUTIÉRREZ
Secretaria


AGROPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR

REUNIÓN DE CONSEJO

ACTA N° 44

En Bogotá D.C., a los dos (2) días del mes de mayo de dos mil doce (2012) siendo las 8.00 p.m., se reunieron los integrantes del Consejo de Administración y Administradora en la residencia del señor PEDRO ORTEGA S. identificada con el N° 30, con el ánimo de tratar el siguiente orden del día:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. LECTURA ACTA ANTERIOR
3. ASIGNACIÓN DE CARGOS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
4. LICENCIA DE CERRAMIENTO
5. FECHA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
6. ELECCIÓN ADMINISTRADOR
7. PROPOSICIONES Y VARIOS

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Asiste por señores PEDRO ORTEGA, JHONSON BARON, HERNANDO GONZÁLEZ, señoras PATRICIA RODRIGUEZ y MARIA TERESA GUERRERO R. administradora.

2. LECTURA ACTA ANTERIOR

Se lee desde la última del acta anterior la cual tuvo objeciones, se le envía a través del correo electrónico para los comentarios finales.

3. ASIGNACIÓN DE CARGOS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Después de analizar las circunstancias actuales de la copropiedad, por votación el Consejo quedó conformado de la siguiente manera:

PRESIDENTE	PEDRO ORTEGA S.
TESORERO	PATRICIA RODRIGUEZ
SECRETARIO	JHONSON BARON

A señor HERNANDO GONZÁLEZ propone que la firma de la administradora sea obligatoria para los libros de la cuenta de la copropiedad con otra que puede ser del tesorero o del presidente. Aprobado por unanimidad.

4. LICENCIA DE CERRAMIENTO

El arquitecto DIEGO SARRIA hace entrega de la Licencia del Cerramiento junto con 5 planos y la entrega al señor Jhonson Baron para conocimiento de la comunidad y autoridades. Igualmente muestra las condiciones de la aprobación.

Cuando abandona el lugar el señor Sarria, se hace el análisis general sobre las condiciones de aprobación, sobre todo en la medida de altura (1.60 mts) la cual es muy baja. El señor HERNANDO GONZÁLEZ manifiesta que el cerramiento debe quedar tal y como fue aprobado para plantear futuras multas que son bastante onerosas, porque realizan visitas para verificar que todo se haya ejecutado de acuerdo a la aprobación. Observando los planos que hacen parte de la licencia, la puerta de acceso al conjunto sobre la Avenida Boyacá debe ser reubicada aproximadamente al costado de la Calle 7 A B's B, eliminar la puerta de acceso al conjunto por la Calle 7 B's y crear la puerta de acceso peatonal entre las dos puertas vehiculares.

Se debe plantear en asamblea extraordinaria para conocimiento de los residentes mostrándoles los planos aprobados.

157

**AGRUPACION DE VIVIENDA LAS DOS AVENIDAS
LOS REALES SEGUNDO SECTOR PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
MARZO 10 DE 2013
ACTA No 01-13**

En la ciudad de Bogotá, a los DIEZ (10) días del mes de marzo de 2013, siendo las 9:30 horas (9:30 A.M.), en las instalaciones del salón comunal de la AGRUPACION DE VIVIENDA ELPORTAL DE LAS AMERICAS, Y de acuerdo a la ley 675 de agosto 3 de 2001 en su artículo 39 REUNIONES inciso segundo, que rige a la agrupación REUNIONES, se reunieron en ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA EN PRIMERA INSTANCIA, los propietarios, previa convocatoria realizada por la administradora y representada legal señora MARIA TERESA GUERRERO, convocatoria de fecha FEBRERO 19 de 2013, con el fin de deliberar y decidir el siguiente orden del día

- 1-. Llamado a lista y verificación del Quórum.
- 2-. Nombramiento comisión de redacción y aprobación del acta.
- 3-. Nombramiento del presidente y Secretario de la Asamblea
- 4-. Aprobación del Orden del día.
- 5-. Análisis y aprobación estado financieros a 31 de diciembre de 2012.
- 6-. Análisis y aprobación proyecto de presupuesto para la vigencia enero a Diciembre 31 de 2013 (obligatoriedad de pago, intereses de mora sobre cuota extraordinaria, y aplicación pago oportuno deudas anteriores pendientes de recaudo).
- 7-. Elección o ratificación del Consejo de administración y comité de convivencia.
- 8-. Informe control vehicular, cobro por estacionamiento en zonas comunes.
- 9-. Informe de abogada.
- 10-. Informe de administración y Consejo
- 11-. Informe Fiscal
- 12-. proposiciones y varios.

DESARROLLO:

1.- LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se procede al llamado a lista por parte del presidente del Consejo de administración y de la señora administradora quienes confirman que la asistencia es de 54 propietarios, por lo que se ratifica que hay quórum suficiente para deliberar y decidir, por lo que se da por instalada la asamblea.

Se adjunta a la presente acta listado de asistencia.

2-. NOMBRAMIENTO COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Se postulan y aceptan las siguientes personas

Srta. CLAUDIA BACCA
Sr. JUAN CARLOS
Sr. BELISARIO GONZALEZ

3-. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se postula el nombre del señor Pedro Ortega, como presidente de la Asamblea, quien acepta el cargo, y como secretario se nombra al señor Oscar Gutiérrez, quien acepta el cargo

Postulaciones y nombramientos aprobados por los asambleístas.

4-. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor Oscar Gutiérrez lee el orden del día propuesto por la administradora en su citación, al cual se le hacen las siguientes observaciones:

Que dentro del informe del señor Fiscal se debe incluir el nombramiento del mismo para la vigencia enero a diciembre de 2013. (marzo 2014)

5-. ANÁLISIS Y APROBACIÓN ESTADO FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.012.

La señora contadora junto con el señor presidente proceden a dar explicación de los estados financieros presentados por la administración a diciembre 31 de 2012 así, previo indica que en vista que se enviaron con antelación los estados financieros preguntan si hay alguna observación a los mismos.

El señor Hernando González. propono que se explique el balance de de forma resumida.

El señor Oscar Gutiérrez, solicita la palabra para que le absuelvan algunos interrogantes tales como:

a-¿Porque el rubro de cuentas por pagar es tan alto?

La respuesta es debido a la Cartera morosa que un presenta la copropiedad, y esto hace que no se pueda cumplir a cabalidad y de forma cumplida con los compromisos adquiridos por la agrupación y además está considerado lo que aun se le adeuda a la aseguradora

150

b- porque si hay un fondo social cuya cuantía es de \$52.782.059, que sobre pasa en 7.19 veces el presupuesto mensual, este por ley debería distribuirse para los años siguientes en las cuotas de administración o autorizarse para gastos extraordinarios.

La respuesta es que mientras no se recupere la totalidad de la cartera morosa no se pueden hacer las distribuciones o lo que la asamblea tenga a bien aprobar de acuerdo con la ley.

c- Porque se pago avalúo con la aseguradora si se había pactado que si se tomada la póliza con Coipatria ellos asumían este costo.

La respuesta es que como la póliza se tomo por cuotas no asumía dicho costo.

Después de estas aclaraciones el señor presidente pone en consideración de los asambleístas los estados financieros presentados por la administración a 31 de diciembre de 2012.

Los asambleístas por unanimidad aprueban los estados financieros y copia autentica de los mismos hacen parte integral de la presente acta.

6.- ANÁLISIS Y APROBACIÓN PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2013 (OBLIGATORIEDAD DE PAGO, INTERESES DE MORA SOBRE CUOTA EXTRAORDINARIA, Y APLICACIÓN PAGO OPORTUNO DEUDAS ANTERIORES PENDIENTES DE RECAUDO).

El presupuesto presentado tanto por el Consejo de administración como por la administración es explicado por la señora administradora:

El Presidente de la asamblea, comenta que debemos recordar que las cuotas de administración son de carácter obligatorio, pues son el único ingreso con que cuenta la copropiedad, ya que el conjunto no cuenta con otras zonas comunes para su explotación como son salones comunales o parqueaderos de visitantes, además la ley 675 de 2001 y el reglamento que rige al conjunto nos da los argumentos para hacerlas exigibles y nos guía como debe ser el cobro de los intereses para los morosos y el procedimiento para el cobro ejecutivo, como así se está haciendo con algunos propietarios que se encuentran en mora y que es de conocimiento de la copropiedad.

Respecto de las cuotas extraordinarias, estas también son de carácter obligatorio y en el caso de mora o renuencia a su pago, estas también se hacen efectivas mediante el cobro coactivo y son susceptibles de cobro de intereses de mora.

La señora Claudia Cabra informa que la cuota de administración debió haberse incrementado en el mes de enero según lo que el incremento autorizado por el gobierno Nacional en el salario mínimo a petición del señor Oscar Gutiérrez.

La señora administradora informa a los asambleístas efectivamente la cuota se incrementó en el mes de enero en el 4.2 %, de acuerdo a lo aprobado en la asamblea anterior, que es el porcentaje en el que el gobierno nacional incrementó el salario mínimo.

La señora administradora continúa con la explicación del presupuesto, e informa que este se incrementó en el 4% más, para quedar en un total incrementado para el año 2013 de 8.02%, y hace énfasis en que en este y de acuerdo a lo que se aprobó en la pasada asamblea extraordinaria para esta vigencia se incorporó el valor de la póliza de áreas comunes, con el fin de no entrar nuevamente en el cobro de cuotas extraordinarias para este rubro.

Se pregunta por parte de una de asistentes a la asamblea que si la póliza se tomó a partir de noviembre, porque se está cobrando en este presupuesto nuevamente?

La señora administradora le responde que así quedó aprobado en la pasada asamblea extraordinaria, con el ánimo de no pedir cuotas extraordinarias y además que para el mes de noviembre no tendríamos el presupuesto para la misma y habría que volverla nuevamente financiada, lo que la hace más costosa, o habría que esperar hasta la asamblea ordinaria del mes de marzo de 2014 y durante los meses de noviembre, diciembre, enero y febrero el conjunto no estaría asegurado y la Ley 675 de 2001 exige que las unidades residenciales, mixtas y comerciales están obligadas a estar aseguradas en sus áreas comunes todo el tiempo.

A esta altura de la asamblea siendo las 11.26 AM, en vista que uno de los asistentes maltrato verbalmente a los vecinos de las casas de la cuadra, el señor Hernando González y sus vecinos se retiran de la asamblea dejando constancia de su descontento por el trato que se les ha dado en esta asamblea.

Se presentan dos cuotas así.

a-. \$140.000 y para quienes paguen los primeros diez (10) días tiene un descuento de \$8.000, por lo que la cuota quedaría en \$ 132.000, y para quienes paguen después del día diez (10) cancelan \$140.000, y en esta se incluye el valor de la póliza de áreas comunes.

b-. la segunda opción o propuesta de cuota es de \$117.000, pero en esta no se incluye el valor correspondiente a la póliza de áreas comunes.

Después de una amplia explicación del presupuesto por parte de la administración y del presidente, este es puesto en consideración de los

155

asambleístas, el cuales aprobado por unanimidad de los mismos. , y se aprueba que la cuota es \$110.000, menos los \$8.000 de ciento por pronto pago \$132.000.

El señor Oscar Gutiérrez, informa los asambleístas que la cuota de administración es con retroactividad al mes de enero de 2013, y por lo tanto se cobrarán los saldos de los meses de enero, febrero y marzo en la cuota del próximo mes.

7.- ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

El señor presidente informa a los asambleístas que el actual consejo de administración no continuará y por lo tanto invita a los propietarios asistentes a que se deben postular nuevas personas para que integren el consejo de administración, y que es sano para el conjunto que hayan nuevas personas en el mismo y así se oxigena las actividades que hay por realizar.

Se postulan sendos nombres pero todos declinan que por falta de tiempo o porque no saben lo que tienen que hacer, el señor presidente se compromete a colaborar en la entrega de los cargos y de asesorar al nuevo consejo. En este punto pasan más de una hora y no hay postulaciones.

El señor Oscar Gutiérrez comenta a los asambleístas asistentes que de no nombrarse un consejo de administración, el manejo de la copropiedad quedaría en manos del administrador de turno, y máxima ahora que la señora María Teresa renuncia de manera irrevocable a continuar al frente de la misma.

Con mayor urgencia e importancia que se debe nombrar el consejo de administración, pues si no lo hay, el administrador deberá estar realizando o convocando a asambleas extraordinarias para informar sobre su gestión y solicitar autorización para ciertos gastos, lo que hace que los gastos administrativos se incrementen.

Después de un gran lapso de tiempo bastante amplio de discusiones y negativas y en vista que no hay postulantes para integrar el consejo de administración, se solicita a la asamblea que continuemos con el siguiente punto y mas adelante volver a tocar el tema, cosa que es aprobada por los asambleístas.

NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

El señor presidente pregunta quienes se postulan para integrar el comité de convivencia, este está integrado por tres personas-

En vista que ha pasado un lapso de tiempo considerable y no hay postulantes, se decide continuar con el siguiente punto

8.- INFORME CONTROL VEHICULAR, COBRO POR ESTACIONAMIENTO EN ZONAS COMUNES.

En este punto algunos asambleístas están descontentos con el cobro de estacionamiento de vehículos en áreas comunes, en especial en los meses de diciembre 2012 y enero 2013, toda vez que en estos dos meses se estaba celebrando las fiestas de navidad y año nuevo, y por ende las visitas fueron constantes, además del alto costo que se cobro, pues salía más barato estacionar en la calle que en el conjunto.

El señor Gutiérrez comenta que fue excesivo el cobro y que nunca la administración y la vigilancia se tomaron el mas minimo tiempo y delicadeza de averiguar en la casa si los vehículos que estaban estacionados frente a su casa eran o no de ellos, pues en su casa por unos pocos días hubo dos vehículos fuera de su garaje, toda vez que estaban realizando reparaciones locativas y nunca obstaculizaron el carreteo de los demás vehículos del conjunto o de visitantes.

Otro de los vecinos informa que si bien es cierto en su casa hay más de dos vehículos, esto se debe a dos de sus familiares están realizando algunas reparaciones y por un par de mese mas van a estar allí, y pide que se tenga paciencia mientras se terminan dichas obras.

Otro de los asistentes a la asamblea comenta que no es solo por la carrera 7 A BIS A, la cantidad de carros que se ven en el conjunto, sino que es por todas las tres áreas de circulación vehicular que hay momentos que se puede pasar.

La señora Diana Paracros, comenta que la administración le esté cobrando hasta por los carros de su familia, lo cual no es lógico.

El señor presidente de la asamblea comenta que el cobro de parqueo de los vehículos en áreas comunes se regulo y aprobó en asamblea del año 2010 y así se está cobrando

El señor Oscar Gutiérrez lee a la asamblea apartes de la ley 675 de 2001, sobre la reglamentación de los mismos, con esta lectura los asambleístas quedan un poco más tranquilos, peor dicen no estar de acuerdo con el cobro, máxime cuando en el conjunto no hay parqueos para visitantes.

Después de estas circunstancias, la asamblea propone ya prueba que se nombre una comisión para que realicen un estudio muy serio y que en fecha próxima se reúna la Asamblea y se estudien las propuestas que esta comisión le proponga a la asamblea.

El comité queda conformado por los señores.

Pedro Ortega
Johnson Baron
Miriam
Andrés Gómez
Aiba

Mientras se lleva a cabo este estudio, queda suspendido el cobro de parqueo en el conjunto.

9.- INFORME DE ABOGADA.

En vista que no asistió a la asamblea la abogada que el conjunto contrato para el cobro de la cartera morosa, el señor Oscar Gutiérrez secretario de esta asamblea procede a dar lectura del Informe enviado por la abogada, en este Informe queda claro en qué estado se encuentran los diferentes casos de cartera morosa que el conjunto tiene actualmente.

Copia de dicho informe hace parte integral de la presente acta. Se adjunta

Los Asambleístas le solicitan a la administración que la abogada debe asistir a las asambleas, pues es ella quien debe dar explicaciones sobre el cobro de la cartera morosa y los procesos ejecutivos.

10.- INFORME DE ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO.

En este punto la señora Dora Miriam, solicita que en el futuro el informe del Consejo y la Administración se adjunte a los estados financieros y así es mucho mejor para su comprensión y análisis.

Tanto el consejo de administración como la señora administradora Maria Teresa, dan lectura de su informe, al cual se le hacen algunas preguntas, tales como el manejo de mascotas, el continuo cambio de guardas de seguridad, sobre este tema, algunos propietarios enuncian que al parecer la actual compañía no cumple con las exigencias de la superintendencia vigilancia y seguridad privada.

Sobre este tema se propone hablar en el punto de varios.

Del informe algunos propietarios no están de acuerdo con el servicio de aseo que se presta en el conjunto proponen retirar la persona que presta este servicio al igual que su rubro del presupuesto de gastos.

Se a Copia este informe hace parte integral de la presenta acta (se adjunta).

11.-INFORME FISCAL Y NOMBRAMIENTO

El señor Belisario González, fiscal del conjunto, agradece a las pocas personas de las casas vecinas por haberse quedado en la continuidad de la asamblea. Después de este agradecimiento procede a dar lectura de su informe en el cual resalta y enfatiza que su gestión se basó en la revisión de facturas, ingresos, revisión de contratos, nóminas, vigilancia de normas, revisión de la compañía de vigilancia en cuanto tiene que ver con el personal que le presta el servicio al conjunto y gestión de la administración.

Indica que su figura y responsabilidad no es solo de revisar cuentas de la administración, sino también las actividades que realizan tanto el consejo como la administración.

Copia de su informe se adjunta a la presente acta.

NOMBRAMIENTO DE FISCAL

El señor presidente tanto del consejo de administración como de esta asamblea PEDRO, manifiesta que si el consejo de administración renunció al beneficio de la cuota de administración, así mismo lo deberá hacer el señor fiscal, esto con el fin de dejar las cosas mas transparentes y evitar que el conjunto presente déficit.

En razón a lo anterior se le pregunta al señor Belisario González, si estaría dispuesto a continuar en su cargo sin el beneficio de la cuota de administración.

A lo que el señor González responde que no y que además que ya es hora que este cargo lo desempeñe otra persona, bien sea de conjunto o particular, que para su concepto sería bueno que lo realizara un contador externo, pues así lo exige la Ley.

Comenta además que su labor la ha desempeñado de firme cabal, seria y responsable hasta la fecha y que su cargo es de mucha responsabilidad, pues es la asamblea quien lo ha nombrado y a quien le debe confiabilidad y le debe reportar de las actividades y manejos tanto de la administración como del consejo.

En vista de la negativa del señor González de continuar desempeñando el cargo de fiscal del conjunto, el señor presidente pregunta si hay alguna persona interesada en desempeñar el cargo de fiscal.

Después de varios minutos no se presentan postulantes, por lo que se propone que se contrate un contador externo para que así de esta manera se cumpla con lo estipulado en la ley, cual es el de REVISOR FISCAL.

Uno de los asistentes pregunta cuánto cobraría un contador externo.

La respuesta es que si la persona está interesado en el cargo se le propone que los honorarios son los que están presupuestados.

Uno de los asistentes pregunta que si es una obligación que el conjunto tenga fiscal o no.

El señor OSCAR GUTIERREZ, le responde que para los conjuntos residenciales no es obligación tener revisor fiscal, es potestativo de la asamblea.

El señor Gutiérrez comenta a la asamblea que sería grave y perjudicial para el conjunto no contar con el fiscal, y, ahora que ya está muy organizada la administración, volviéramos a atrás, además de la gravedad que aun no hay consejo y si no hay revisor fiscal, todo quedaria en manos de la administración de turno y repite que si se va a cambiar de administrador, no se sabe cómo nos va a ir con la nueva persona que llegue a ocupar la administración, ahora más que nunca se necesita del fiscal o revisor fiscal o auditor como se le quiera llamar a cargo, pero es necesario que haya una persona que sea nombrada por la asamblea y nos de la garantía cada año del manejo de los recursos y las actividades de los entes de administración del conjunto, pero que es finalmente la asamblea quien decide si continuamos o no con dicho ente de control.

La señora Dora Miriam, propone que en vista que no hay quien desempeñe el cargo en el conjunto, se contrate una auditoría externa y que haga la revisoría cada tres o cuatro meses.

Propuesta que no es aprobada por la asamblea.

El presidente y la asamblea le solicitan al señor González que continúe al frente de la revisoría, a lo que el señor González responde que continuaría pero siempre y cuando se le reconozcan los honorarios, ya que es el cargo de mayor responsabilidad en cualquier edificación sometida al régimen de la propiedad horizontal o sociedad.

Los asambleístas por mayoría deciden, no continuar con el cargo de fiscal para la vigencia 2013 - 2014.

Terminado el tema del fiscal, se retoma la elección del consejo de administración.

El señor Presidente en vista que definitivamente no hay postulaciones y por lo avanzada la hora y **que ya o hay quórum para decidir**, propone se suspenda la asamblea y se cita para dentro de quince días.

Los asistentes que aun continúan en asamblea aprueban que se suspenda la asamblea y solicitan que se cite con la debida anticipación y que en la próxima sesión se puedan hacer los nombramientos respectivos y necesarios.

160

Así las cosas el señor secretario deja constancia que quedan pendiente los siguientes puntos

7-. ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

8-. INFORME CONTROL VEHICULAR, COBRO POR ESTACIONAMIENTO EN ZONAS COMUNES.

12-.PROPOSICIONES Y VARIOS.

SIENDO LAS 14.30 HORAS SE SUSPENDE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. LA ADMINISTRACION CITARA OPORTUNAMENTE PARA DAR CONTINUIDAD CON LA MISMA.

EN CONSTANCIA DE LO AQUI TRATADO FIRMAN

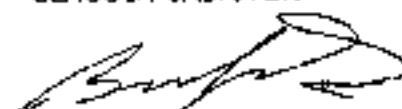
COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

Srta.


CLAUDIA CABRA Sr.

JUAN CARLOS

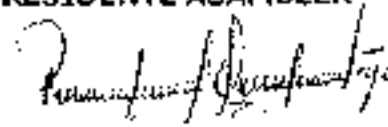
Sr.


BELISARIO GONZALEZ

SECRETARIO ASAMBLEA


OSCAR GUTIERREZ

PRESIDENTE ASAMBLEA


PEDRO ORTEGA

ADMINISTRADORA REPRESENTANTE LEGAL

MARIA TERESA GUERRERO

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ACTA No. 01-14

En la ciudad de Bogotá D.C. en la sede social del Conjunto residencial EL PORTAL DE LAS

AMERICAS G ubicado en la cra 72 B # 6 D 73. Siendo las 10:15 am del día 13 de Marzo de 2014 se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de acuerdo con la convocatoria que se envió a cada domicilio, así como un poder para ser representado el Copropietario que por alguna razón no pudiera asistir a la Asamblea.

Bogotá D.C. Febrero 28 de 2014

Señor(a)

PROPIETARIO(A)

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

Ciudad

REF. CONVOCATORIA ASAMBLEA ORDINARIA

En mi calidad de representante legal dando cumplimiento al artículo 48 del reglamento de propiedad horizontal y de acuerdo a la ley 675 de agosto 3 de 2001, en el artículo 36 del Capítulo IX y artículo 39 del Capítulo X convoco a una **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA** el día **Domingo 16 de Marzo de 2014 a las 10:00 AM** en el Salón Comunal del Conjunto **PORTAL DE LAS AMERICAS G**, ubicado en la **cra 72 B # 6 D 73**.

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a lista y verificación del quorum.
2. Elección del presidente, secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación orden del día
4. Informe del Administrador, Consejo de Administración y Acogopa
5. Informe del Revisor Fiscal
6. Informe sobre la póliza de seguro
7. Presentación y aprobación estados financieros a Diciembre 31 de 2013
8. Aprobación presupuesto año 2014
9. Elección consejo de Administración
10. Elección Comité de convivencia
11. Elección Revisor fiscal
12. Proposiciones y varios

Es indispensable que usted asista. Contamos con su valiosa colaboración y asistencia.

En caso de que usted no pueda asistir se puede hacer representar a través de un poder debidamente constituido. se adjunta a la presente convocatoria

Las proposiciones y varios se deben radicar por escrito antes de la asamblea

Si no existiera Quorum para deliberar se procederá a hacer una segunda convocatoria para el día **MARTES 18 DE MARZO DE 2014 A las 8:00 pm** de conformidad con el Artículo 48 del reglamento de propiedad horizontal.

Respetados Señores.

Respetados Asambleístas.

En cumplimiento de las normas legales y estatutarias sobre la materia, procedo a presentar informe de gestión desarrollada durante el periodo de Abril 01 de 2013 a Diciembre 31 de 2013

Gracias al trabajo en equipo realizado con el Consejo de Administración, Contadora, Fiscal, personal de vigilancia, personal de aseo y mantenimiento, el año 2013, se caracterizó por ser un periodo muy productivo ya que se lograron avances significativos con respecto a suplir las necesidades más apremiantes de la copropiedad

AREA DE SEGURIDAD

Se determinó cambiar la compañía de vigilancia debido a que se encontraron deficiencias en el servicio y durante el periodo de permanencia de esta compañía nunca tuvimos un valor agregado como circuito cerrado de tv. Para lo cual se solicitaron diferentes cotizaciones con otras compañías y en reunión con el consejo de Administración se tomo la decisión de contratar una nueva compañía de vigilancia. (DUKE LYDA.), a partir del mes de Mayo, se logró un valor agregado del circuito cerrado de seguridad con 1 DVR y 4 cámaras, otras 4 cámaras fueron compradas por la administración, mejorando en forma significativa la prestación del servicio, a la fecha la compañía se encuentra al día en sus pagos con los guardas de seguridad quienes tienen todos los beneficios de ley

Para un mejor control, la compañía de Vigilancia y la administración recomiendan la elaboración de fichas para los vehículos, y en lo posible un recorridor ya que con las solas cámaras de seguridad no es suficiente.

ASEO Y MANTENIMIENTO

ASEO:

Se realiza el aseo una vez por semana a todos los corredores viales, zonas verdes oficina de la administración, portería y otros.

Por otro lado recomendar la colaboración de los residentes en no arrojar basuras, recoger los excrementos de sus mascotas ya que esto ocasiona muchas molestias y contaminación

MANTENIMIENTO: Se realizaron labores como el arreglo peatonal sobre la avenida Boyacá, se arregló la concertina, se compraron e instalaron los extintores

Cordialmente,

WILLIAM VELANDIA CORTES
Administrador

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

Se da inicio de la asamblea a las 10 15 am domingo 16 marzo de 2014

QUORUM DEL 68.1%

2. Elección del presidente, secretario de la Asamblea.

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA:

POR UNANIMIDAD SE NOMBRA COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA AL SEÑOR PEDRO DE LA CASA 30

SECRETARIO DE ASAMBLEA: POR UNANIMIDAD SE APRUEBA QUE SEA LA ADMINISTRACION

3. Lectura y aprobación orden del día

PROPIETARIOS

Proponen dejar un punto para informe de la abogada, este queda de la siguiente manera...

4. Informe del Administrador, Consejo de Administración y Abogada.

Informe del administrador y consejo de Administración

Bogotá D.C. Marzo 16 DE 2014

Señores:

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II LAS DOS AVENIDAS

Ciudad

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

183

Se realizó la iluminación y decoración navideña de acuerdo a la disponibilidad de dinero y existencias

ÁREA FINANCIERA

Se canceló oportunamente a los proveedores, servicios públicos de todos los periodos correspondientes al año 2013. se renovo la póliza de seguros

Se elaboran los recibos de caja y comprobantes de egreso de manera diaria, durante todo el año 2013. Y en forma consecutiva, a Diciembre 31 el conjunto se encontraba totalmente al día en sus pagos, y a la fecha nos encontramos al día en todas nuestras obligaciones

CARTERA

Se realizó una gestión constante, buscando un acercamiento con cada copropietario de forma personalizada y/o mediante llamadas telefónicas y comunicados a las personas que se encontraban en mora,

Es de anotar que solo dos casas equivalen a un 66% del total de la cartera y ya se encuentran en proceso jurídico de acuerdo al informe que se anexa de la abogada el 40% restante es cartera entre 30 y 90 días

INFORME ABOGADA

Señores

AGRUPACION DE VIVIENDA REALES II - LAS DOS AVENIDAS

A/c. Sres. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y ADMINISTRADOR

SR. WILLIAM VELANDIA.

E

S

D

REF INFORME GESTION PROFESIONAL MARZO DE 2013 FEBRERO DE 2014.

Respetados Señores.

746
170
151

De manera ajena me permito presentar a su consideración informe de gestión para el periodo ampa mencionado, destacando que durante toda esta vigencia no se me envió por parte de la administración ningún caso de cobro prejudicial o jurídico, lo que me obliga a creer que la cartera se encuentra totalmente saneada o que cambiaron de abogado sin avisarme por cortesía.

Por lo anterior y dado que a la fecha quedan solamente los procesos que a continuación relaciono, destacando que: 'El Consejo Superior de la Judicatura, en el acuerdo No CSBTA14-223 de Septiembre 25 de 2013, ordenó establecer una redistribución de procesos para lo cual determinó que se enviaran a los despachos creados para Ejecución los 3.375.000 procesos aprox. que se encontraran con sentencia tanto escriturales como orales para ser tramitados y/o fallados, y que éstos serán objeto de distribución del más reciente al más antiguo y los remitirán a la secretaria sala de Ejecución ubicada en la Carrera 10 No. 14-33 Piso 2, en donde serán repartidos a los quince (15) juzgados creados para este fin'

Como consecuencia de lo anterior y dado que en los procesos que mencionare a continuación se agotó todo el trámite procesal correspondiente, estos se encuentran en 'custodia' desde el 26 de Septiembre de 2013, y hasta la fecha, sin que durante este lapso hayan avocado el respectivo conocimiento los nuevos juzgados

PROCESO EN CUSTODIA DE JUZGADOS DE EJECUCION:

HERIBERTO MARRINEL

Como quiera que el pasado mes de Septiembre de 2013, se solicitó fecha para practicar diligencia de secuestro del inmueble ante la Inspección 8ª de Policía de Kennedy, y esta programó la misma para el pasado 12 de Febrero de 2014 fecha en la que no fue posible practicarla porque en su debido tiempo no se depositaron en mi cuenta los gastos de la misma tal como puede verificarse de los correos electrónicos enviados a la administración y algunos miembros del Consejo. Por lo tanto, fue necesario solicitar nueva fecha y estoy a la espera de una respuesta por parte de la Inspección de Policía destacando, que el administrador hace unos días consignó a mi cuenta el dinero solicitado para tal fin

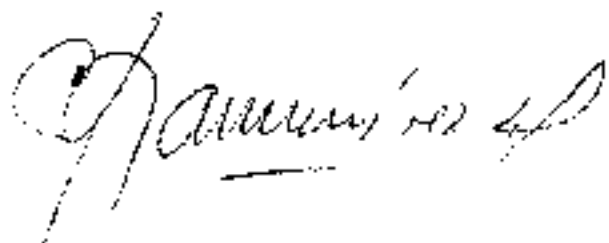
PROCESO QUE HA SIDO DEL CONOCIMIENTO DE LOS JUZGADOS 19 CIVIL MUNICIPAL, 10 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN Y HOY 24 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE MINIMA CUANTIA.

MERCEDES GÓMEZ DE RINCÓN

El pasado mes de Enero de la presente anualidad el juez de conocimiento modificó y aprobó la liquidación de crédito por capital, intereses, honorarios menos abonos en la suma de \$19.619.856, sin contar las costas e intereses que se sigan causando durante la vigencia del proceso desde la fecha

Oportunamente, solicité el avalúo y posterior remate del inmueble objeto de medida cautelar. Una vez me sea entregado el respectivo oficio estaré comunicándoles lo pertinente.

Cordial saludo,



CARMEN ALICIA RAMIREZ HERNÁNDEZ
Directora Jurídica

Recordar a los residentes que una sola casa que no cancele oportunamente, ocasiona graves inconvenientes en el presupuesto y afecta el buen funcionamiento

PROYECTOS Y PENDIENTES

Arreglo de las zonas vehiculares ya que están deterioradas y empeorando, adecuación de mejor iluminación en las zonas comunes, instalación de llaves de agua en las zonas verdes para el riego y aseo del conjunto, adecuación de la oficina de administración y los propuestos por la asamblea general

Por último agradecer la confianza en mí depositada por todos ustedes y el apoyo que me han brindado poniéndome a su disposición para continuar con esta labor o dejarla si ustedes así lo determinan, cualquier duda o inquietud estaré gustoso de atenderlos

Cordialmente,

WILLIAM VELANDIA CORTES

ADMINISTRADOR

Dice que la abogada lo llama la misma tarde a pedir 300000 pesos, le pido cuenta de cobro y se pone furiosa apenas envía la cuenta de cobro se le consigna el dinero. Estamos sacando de nuestros ingresos y no estamos recibiendo nada porque son unos procesos que son muy difíciles de recaudar, por eso he tenido muchos inconvenientes con ella. Si uno contrata un abogado es para que nos recaude y no para que nos este cobrando

OSCAR DICE:

Por cuestiones de procedibilidad y cuando ya se radica el despacho comisario y nombran al secuestre y la fecha todo abogado debemos tener en nuestro bolsillo lo correspondiente a lo que cobra el secuestre además los gastos del transporte del personal de juzgado como la inspección de policía, no es plata que debe salir del abogado, es plata que pone el conjunto mientras se le cobra al deudor, igual las copias y la póliza que pide el juez debe ser pagada en el momento en que uno como abogado la pide porque si no pago la póliza no me va a hacer el mandamiento de pago ni el decreto de las medidas cautelares, y si no tengo la plata para pagar el secuestre no me va a hacer la diligencia porque ese dinero es decretado dentro de la audiencia o decretado por el juez o por el inspector, entonces no se llevaría a cabo y se podría transcurrir de uno a cuatro meses debe. La cuenta de cobro es el mandamiento que ordena el juez, que los honorarios del secuestre son tantos... generalmente oscilan entre 150000 y 250000 pesos entonces usted debe tener disponible ese dinero

ADMINISTRADOR DICE:

A la ABOGADA se le consignaron los 300.000 pesos que pidió solo es que ella llama en la tarde y dice necesito hoy sin ningún informe ni nada y las cosas no son así.

Y si vamos a ser así entonces dentro del presupuesto, tenemos que incluir esa plata porque la plata no está.

5. Informe del Revisor Fiscal

He manifestado algunas inconformidades con el administrador, en especial en el manejo de la contabilidad, primero porque para el fiscal la contabilidad es la herramienta para controlar el tema de manejo de dineros durante todo este periodo me llegó con meses de tardanza, la de noviembre y diciembre me llegó en febrero, no hemos avanzado sino echado para atrás

INFORME

Bogotá marzo 16 de 2014

Apreciados copropietarios me permite presentar a la asamblea mi informe correspondiente al periodo correspondiente al 31 de diciembre de 2012 a 31 diciembre de 2013

ALCANCE

Dando cumplimiento a mis funciones como fiscal y teniendo en cuenta la tardanza en la entrega de los estados financieros mensuales, la observancia de errores, la no contestación a mis requerimientos mensuales, el no pago oportuno de los impuestos correspondientes y las inconsistencias presentadas en los estados financieros, no considero prudente su aprobación.

Básicamente mi labor se encamino a ver el movimiento del banco, básicamente los ingresos y egresos de dinero encontrando el mismo acorde con la realidad contra sus respectivos soportes.

192

GESTION

CONSEJO DE ADMINISTRACION

El consejo de la administración nombro como administrador dela copropiedad al señor WILLIAN ANDRES VELANDIA quien a su vez en su contrato de servicios es el responsable de la contabilidad y que considero que la anterior contadora no cumplia con los requisitos para dicho cargo porque no contaba con un software contable para copropiedades por lo cual delego esta función a la profesional Sra. CLARA INES AREVALO.

Durante el periodo del año 2013, tal vez por su juventud, disponibilidad de tiempo o inexperiencia se evidencio poca participación del consejo de administración en lo relacionado en su papel sobre la administración del conjunto, la misma se ve reflejada en falta de control y seguimiento en la gestión del administrador, falta de control sobre la presencia del administrador en el conjunto, falta de control sobre los gastos.

Igualmente solo se realizaron 2 reuniones de consejo en el año 2013 lo establecido de la ley es mínimo una por mes.

Sobre este tema le pedi al administrador que me pasara el acta de asambleas y de consejo donde deben de reposar todas las actas de consejo y de administración, firmadas y esos libros no me los entregaron, me pasaron solamente dos actas, una de mayo y una de junio, solamente hubieron dos reuniones en todo el año.

En la primera reunión de consejo que se hizo en mi casa yo había hablado de un plan de trabajo y que las reuniones fueran el ultimo lunes de cada mes con estados financieros hechos para poder hablar del tema de caja, quedamos de hacerlas en horas de la noche, de un momento a otro comenzaron a hacerlas en el día hora en no podia estar y finalmente no hubo reuniones de consejo

ADMINISTRACION

Durante el periodo la contabilidad nunca fue entregada oportunamente.

Los comprobantes de egreso siempre se elaboran a nombre del administrador y una vez elaborado por cada proveedor la cual afectaba el orden consecutivo de los documentos.

Expreso mis agradecimientos a los propietarios por la confianza depositada en mi durante esta vigencia..

Cordialmente Sellsario González

ADMINISTRADOR DICE hay que restar la provisión de cartera a la deuda total y ese es el valor a cobrar

6. Informe sobre la póliza de seguro

Bogotá D.C. Marzo 16 DE 2014

Señores:

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II LAS DOS AVENIDAS

Ciudad.

18

Respetados Asambleaístas.

INFORME SOBRE LA POLIZA DE SEGUROS

En Noviembre 14 de 2013 se renovó la póliza de seguros con la compañía GENERALI SEGUROS para la copropiedad por un valor asegurado de \$8.054.000.000 con una prima de \$16.288.256, este valor forma parte del presupuesto y está incluido dentro de la administración

Es de aclarar que en Enero 01 de 2014 se inició el saldo en bancos por un valor de \$1.728.000 y una cuenta por pagar de seguros de \$7.845.600, de los cuales se cancelaron \$6.900.000 con presupuesto del año 2013, por lo cual en mayo cuando se inició esta administración se adeudaba \$1.900.000 a la póliza del 2012-2013, y dos meses de vigilancia se canceló lo adeudado a la vigilancia y quedó pendiente el saldo de la póliza anexo cuadro de saldos de la póliza a Diciembre 31 de 2013

Recolectamos durante todo el año 12.146.000 según lo proyectado con la cuota de administración 19.044.000 quedando pendiente por recoger 6.898.000.

Si vemos la mayoría desde la casa 51 hasta la 69 no pagan póliza de seguro, ellos dicen que nunca se les involucra en nada y que es un tema que deben resolver ustedes como asamblea. Muchos no están enterados cómo funciona el seguro.

CARLOS se le ha enviado cartas a las casas referentes a lo de la póliza

ADMINISTRADOR

La póliza se paga mensualmente y está incluida en la cuota mensual, y va durante todo el año

Estuve revisando el acta de la asamblea de 2013 y dice

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

2A
194

Se presentan dos cuotas así:

a-. \$140.000y para quienes paguen los primeros diez (10) días tiene un descuento de \$8.000, por lo que la cuota quedaria en \$ 132.000, y para quienes paguen después del día diez (10) cancelan \$140.000, y en esta se incluye el valor de la póliza de áreas comunes.

b-. la segunda opción o propuesta de cuota es de \$117.000, pero en esta no se incluye el valor correspondiente ala póliza de áreas comunes.

Después de una amplia explicación del presupuesto por parte de la administración y del presidente este es puesto a consideración de los assembleístas el cual es aprobado por unanimidad de los mismos y se aprueba que la cuota sea de 140.000 menos los \$8.000 por pronto pago \$132.000

El señor óscar Gutiérrez informa a los assembleístas que la cuota de administración es con retroactividad al mes de enero de 2013, y por tanto se cobrarán los saldos de los meses de enero, febrero y marzo en las cuotas del próximo mes.

PROPIETARIO DICE la cuota debe ser una sola sin especificar.

JORGE el presupuesto para el año 2013 fue pagado de manera anticipada, y que lo que se está pagando es anticipado porque lo anterior se pagó en una cuota extraordinaria

ADMINISTRADOR ahí es donde empieza la confusión porque en el balance de diciembre del 2013 dice que se deben \$ 7.000.000 o la pagaron o quedan debiendo.

JORGE LA póliza la tomaron y la empezaron a amortizar de manera anticipada y eso fue lo que se hizo. la póliza de 2013. Empiezan a cobrar nuevamente la póliza con la cuota de administración de manera tal que a octubre de 2013 estuviera el dinero ahí con la promesa de que iba a haber un descuento sobre la póliza de \$3.500.000 o sea debió haber costado menos de \$14.000.000 de pesos

JHON: la realidad viene esencialmente es del 2012 y no del 2013. Hace un año se advirtió eso, dije eso va a fracasar porque se aprobó unos estados financieros, con un supuesto dinero que nunca llegó y que genero un hueco... no hay plata perdida lo que paso es que el presupuesto quedo mal hecho. Invito a que tomemos decisiones. Cuál es el estado, impuestos, si hay deudas y si el error es del administrador que el asuma los gastos... cuanto plata hay, cuanto se debe y cuanto se necesita, invito que esto tenga una respuesta contundente.

OSCAR: nos comprometimos a pagar esa póliza pero no se logro en el tiempo que se coloco de meta, se debe ser muy juicioso para cumplir porque el momento del siniestro no nos van a cubrir si no estamos al día.

20

21
197

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

ANDRES recomienda que se continúe con la asamblea, porque el conjunto no está con la capacidad para seguir pagando alquiler de salón.

PEDRO explica que hubo unos problemas con la póliza y se nombraron tres personas, para que en la próxima asamblea expongan el tema.

ADMINISTRADOR solicita que si va a hacer revisión de balance que lo haga un revisor fiscal, contador público, con experiencia en propiedad horizontal y si lo hace como contador lo hace profesionalmente bajo todas las normas.

PROPIETARIA DICE. desde hace muchos años yo he pedido que haya una auditoria externa y no la han querido hacer. Como la propiedad horizontal es mixta, el revisor fiscal ni debe de vivir dentro del conjunto y se le debe de pagar honorarios y debe ser un contador titulado con experiencia.

QUEDA CANCELADA LA ASAMBLEA A LA 1:10 PM

PEDRO ORTEGA
Presidente

WILLIAM VELANDIA
Secretario

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS ACTA N° 01-2017

**CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
DE LA AGrupación DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACIÓN
LAS DOS AVENIDAS CELEBRADA EL DÍA 28 DE MARZO DE 2017**

En Bogotá a los 28 días del mes de Marzo de 2017, siendo las 10:30 a.m. se reunieron en el Salón Comunal del Portal de las Américas ubicado en la Carrera 72 B No. 60 72 de la ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan, en el anexo No. 1 de la presente acta.

Todos copropietarios de la mencionada agrupación, para atender a la convocatoria escrita enviada por el Consejo de Administración y el Administrador de la Agrupación de Vivienda Los Reales Segundo Sector de la Urbanización Las Dos Avenidas mediante comunicación escrita de fecha 12 de Marzo de 2017 dirigida a cada uno de los Copropietarios a las direcciones registradas, con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Registro Asistencia (entrada)
2. Verificación de quorum.
3. Designación de Presidente (a) y Secretario (a) de la Asamblea y comisión verificadora del acta (2 personas).
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Lectura del Reglamento para la Asamblea.
6. Informe Gestión Administrativa de 2016.
7. Informe Gestión Administrativa del Consejo 2016.
8. Presentación y aprobación Estados Financieros 2016.
9. Aprobación Presupuesto 2017.
10. Elección de Organismos directivos y de control.
11. Ratificación y Postulación de integrantes nuevos del Consejo de Administración.
12. Ratificación y Postulación de integrantes nuevos del Consejo de Convivencia.
13. Proposiciones y varios.

DESARROLLO

1. REGISTRO DE ASISTENCIA (Entrada)

Se procedió al ingreso de copropietarios y apoderados de estos, quedando su registro de firmas en el documento de asistencia y la entrega de los poderes correspondientes.

2. VERIFICACION DE QUORUM

La Señora Diana Pajacio miembro del Consejo de Administración procedió al llamado a lista (Anexo No. 1 - Listado de Copropietarios), e informó que se encontraban presentes en esta reunión 46 copropietarios y 17 representantes para un total de 63 copropietarios de los 69, que conforman el total de la agrupación y que en consecuencia cumple lo establecido en el Artículo 55 del Reglamento de Propiedad vigente que en su parte pertinente reza: "...para que la Asamblea se pueda reunir válidamente será necesaria la concurrencia directa, o por medio de representante, de propietarios que agrupen, por lo menos, la mitad más uno de los derechos de participación....."; está constituido el quórum para deliberar y decidir.

Fueron revisados cada uno de los poderes de representación presentados, los cuales se ajustan a las normas legales y estatutarias vigentes. (Se anexa listado general de asistencia con sus respectivas firmas y los poderes correspondientes).

3. **DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA y COMISION DE VERIFICACION DEL ACTA. (2 Personas)**

Para el nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea se postulan al Señor Pedro Ortega y como secretaria actúa la Administradora de la Agrupación; en este momento solicita la palabra el Señor Carlos Eduardo Farfán Ramos quien actúa como apoderado de la Casa 18 quien manifiesta: "Con base en la certificación expedida sobre Existencia y Representación Legal de la Persona Jurídica, del día 25 de marzo de 2017, por la Alcaldía Menor de Kennedy que la señora Administradora no se encuentra debidamente registrada para actuar como representante legal de la Agrupación en términos de vigencia, ya que esta se encuentra vencida desde el pasado mes de septiembre de 2016 y dado que las funciones de los órganos de dirección administración y vigilancia de la Propiedad Horizontal deberán ser ejercidos desde el momento en que son designados; por lo tanto la legalidad y validez de las decisiones adoptadas, se deberá efectuar la respectiva inscripción ante la autoridad competente con base en lo determinado en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001." - Copia de este oficio se anexa a la presente acta - y "que en la convocatoria se cita el artículo 52 de la ley 675 de 2011 para dar cumplimiento, lo que no es cierto, la realidad es el Artículo 39 parágrafo 1 de la Ley 675 de 2001", propone:

1. Nombrar otro copropietario como secretario de la Asamblea, en razón de la no vigencia de la representación legal por parte de la Administradora.
2. ~~Siendo la convocatoria irregular se considere~~ por parte de la Asamblea, ~~continuar con esta,~~ aplicando lo contemplado en el Artículo 40 de la ley 675 de 2001 que a su tenor reza: "Sera igualmente valida la reunion que se haya en cualquier dia, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficiente de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas."

Varios copropietarios solicitan que se incluya en acta, su inconformidad con la no presentación de la renovación de la representación legal (por parte de la Administradora) y no respuesta a la solicitudes de información de parte tanto del Consejo como de la Administradora solicitada por algunos copropietarios, calificándola de fallas graves y responsabilidad por estos órganos de dirección.

El copropietario de la casa 68 Gabriel Cárdenas solicita se da lectura al Acta de la Asamblea Ordinaria 2016 modificando el orden del día para incluir este tema: dado que la última Asamblea realizada fue en el mes de Septiembre de 2016, la señora Clara Myriam Cruz Roa propone entregar copia de esta asamblea ordinaria al propietario que la solicita.

Aprobaciones por parte de la Asamblea:

1. De la propuesta del señor Carlos Eduardo Farfán Ramos la asamblea propone a la señora Rosalba Hernández como secretaria y al señor Pedro Ortega como presidente, lo cual es aprobado por unanimidad por parte de la Asamblea de Copropietarios.

2. La asamblea aprueba por unanimidad continuar con la Asamblea Ordinaria, aplicando lo previsto en el Artículo 40 de la Ley 676 de 2001.

3. De la solicitud del copropietario de la casa 68 Gabriel Cárdenas, se le entregue copia del Acta de la Asamblea Ordinaria 2016, previa autorización de la Asamblea.

4. Para la revisión del Acta de la presente Asamblea se postulan a la Señora Dora Myriam Cruz Roca y el Señor Víctor Herrera Herrera, lo cual es aprobado por unanimidad por parte de la asamblea y previa aceptación de los postulados.

Nota: Se deja constancia que los varios puntos expuestos por los Copropietarios sobre las inconformidades presentadas se dejan para ser descritas en Proposiciones y Varios de la presente Asamblea ordinaria.

4 LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

E. Señor Pedro Ortega propone modificar el orden del día en los numerales 11 y 12 cambiando lo propuesto en el numeral 10 Elección de organismos directivos y de control por Elección del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, eliminando los numerales 11 y 12 y cambiando el numeral 13 por 11.

La asamblea aprueba por unanimidad el cambio del orden del día propuesto por el señor Pedro Ortega a partir del presente numeral, el cual quedara así:

ORDEN DEL DIA

5. Lectura del Reglamento para la Asamblea.
6. Informe Gestión Administrativa de 2016.
7. Informe Gestión Administrativa del Consejo 2016.
8. Presentación y aprobación Estados Financieros 2016.
9. Aprobación Presupuesto 2017.
10. Elección del Consejo de Administración y Comité de Convivencia
11. Proposiciones y varios.

5 LECTURA DEL REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA

E. Presidente de la asamblea explica que ya fue leído dentro del texto de la convocatoria por todos y cada uno de los copropietarios; por lo cual se pide que continúe con el orden del día, acto aprobado por unanimidad por parte de la asamblea.

6 INFORME GESTION ADMINISTRATIVA 2016.

La Administradora comienza a dar lectura al informe de gestión 2016, la cual es interrumpido por varios copropietarios debido a que este informe carece de toda veracidad y solicitan que se haga un informe real; el informe anteriormente descrito fue circularizado con la convocatoria a la presente asamblea.

El señor Belisario González solicita se le aclare sobre la existencia del contrato que se tiene con la Administradora y de los otros contratos que deban haberse celebrado con los diferentes prestadores de servicios; al Consejo de Administración y a la Administradora; se le responde que se encuentran en la Administración y que está disponible para cuando lo solicite, lo que el abiertamente pone en duda por la falta de gestión de la Administradora, esta última manifiesta que es un contrato de Prestación de Servicios.

100

Miembros del consejo manifiestan que la Administradora no cumplió con las observaciones del Consejo sobre el control de pagos a los prestadores de servicios y el pago a la Seguridad Social por parte de la empresa de Seguridad, especialmente con el contrato de Vigilancia de la firma DUQUE, el cual informa la señora Diana Palacio - Miembro del Consejo de Administración -, que hay una deuda aproximada de \$ 2.000.000.00 pendiente de cancelar con ellos, por problemas con las Planillas de la seguridad social, informando a los Asambleístas que la señora Administradora no revisaba las planillas y siempre presentaban la misma por más de seis (6) meses por lo cual decidieron cambiar con dicha firma y de no cancelar el saldo hasta nueva orden y que también que se le había solicitado a la señora Administradora que los demandara nunca lo hizo, sin confirmar si esta solicitud quedó por escrito y la nota del Consejo.

La Asamblea de Copropietarios no acepta el Informe de Gestión 2016 presentado por parte de la Administradora Señora Mónica Marcela Contreras Moreno, porque se considera que la información suministrada y su gestión no fue lo suficiente clara y los continuos y no justificados cambios de horario y de atención a los copropietarios no dieron la suficiente confianza.

7 INFORME DE GESTION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El señor Jorge Perdomo explica las obras que se hicieron, la compra de un Computador con su respectiva impresora - la señora Diana Palacios Álvarez manifiesta que ella lo tiene en su casa por seguridad-, así mismo el Señor Perdomo manifiesta que se realizaron gestos no contemplados en el presupuesto y la delegación de la administración en los demás miembros del Consejo y especialmente en cabeza de la señora Diana Palacios Álvarez y de la Administradora desde el mes de Noviembre 2016 por quebrantos de salud. Así mismo el manifiesta que los pagos al Todero que no están contemplados en el presupuesto 2016 sus recursos fueron taxados de los ingresos por concepto de recuperación de cartera y otros.

La señorita Yessica Crislancho informa sobre la recuperación de cartera, en la que solamente pagaron cuotas de administración estando pendiente el cobro y pago de intereses. También informa la señora Diana Palacios Álvarez que tiene un estudio sobre el Chup de las basuras.

Así mismo los miembros del Consejo no aprueban la gestión realizada por la Administradora de la Agrupación Señora Mónica Marcela Contreras Moreno.

8 PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 2016

Dado al desconocimiento que la Administradora tiene sobre la interpretación de la información contable y financiera, la señora Contadora Ciera Ines López B. da lectura al Estado de Resultados Comparativo y el Estado de Situación Financiera Comparativo para los años 2015 - 2016, dadas las diferencias expresadas por parte de los Copropietarios Belisario González, Víctor Herrera y Jorge E. Farietta, en cuanto las cifras que se están comparando no corresponden a las informadas en el informe 2014-2015, la falta de claridad en la aplicación del presupuesto aplicado en el periodo 2016, a gastos ya aplicados o provisionados en ejercicios anteriores (provisión de cartera aplicada antes del ejercicio 2013) y que no se encontraba en el informe 2014-2015 tal como se muestra en el actual ejercicio.

La Asamblea de Copropietarios por unanimidad no aprueba los estados financieros presentados y solicita a los actuales miembros del Consejo de Administración, Administrador y Contadora presentar un nuevo informe financiero verificado, corregido y aclaratorio al nuevo Consejo de administración antes del día 7 de abril de 2017.

9. APROBACION DEL PRESUPUESTO 2017.

Dado que la explicación sobre la ejecución presupuestal 2016 por parte del Consejo de Administración y de la Administradora solicitada por el Señor Belisario González no fue lo suficientemente claro y debidamente justificada ya que es muy diferente el mayor valor ejecutado contra lo aprobado por la Asamblea para el año 2016; la Contadora de la Agrupación señora Clara Inés López A. manifiesta que en la Asamblea 2015-2016 fue aprobado el presupuesto identificado con el número dos (2). La Asamblea por unanimidad no evalúa ni estudia el presupuesto presentado por la Administradora para el año 2017.

La Asamblea de Copropietarios por unanimidad propone y autoriza que el nuevo Consejo de administración elabore un nuevo presupuesto para aplicar en el 2017, en razón a la difícil situación financiera que atraviesa la Agrupación, haciendo los ajustes necesarios para obtener un equilibrio entre ingresos y gastos, haciendo aclaración especial sobre la póliza de bienes comunes la cual se propone un aplazamiento hasta que no se aprueben los Estados Financieros.

La Asamblea por unanimidad no aprueba el presupuesto 2017.

La Asamblea por unanimidad aprueba que tanto el Consejo de Administración como la Administradora salientes, deberán entregar en un término no superior a 7 de Abril de 2017, los informes financieros y soportes del 2016 y lo transcurrido en 2017 al nuevo Consejo de Administración y a el Señor Victor Herrera Herrera y a la señora Dora Myriam Cruz Roa para su revisión y análisis.

10. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

CONSEJO DE ADMINISTRACION

El Presidente de la Asamblea solicita a los copropietarios presentes presentar las listas para ser miembros del Consejo de Administración y del comité de convivencia para el periodo 2017 - 2018.

La Asamblea de Copropietarios en aplicación del numeral 7 del Artículo 46 del Reglamento de Propiedad que a su tenor reza: *"Funciones y Atribuciones de la Asamblea"* 7. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el presente reglamento tal como se describe el artículo, que en su defecto será de un año.; procedió a elegir y nombrar a los miembros del Consejo de administración, así:

Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos por la asamblea, como miembros del Consejo de Administración, aplicando lo contemplado en el Artículo

161

62 de los estatutos vigentes sobre su integración y forma de elección las siguientes personas:

Señora MARTHA MURCIA	Casa 16 ✓
Señora EDNA ANDRADE	Casa 39 ✓
Señora PATRICIA RODRIGUEZ	Casa 24 ✓
Señora DIANA PALACIOS ALVAREZ	Casa 3 ✓
Señora LILIANA GALLEGO	Casa 27 ✓
Señora ROSALBA HERNANDEZ	Casa 21 y 21 ✓
Señor PEDRO ORTEGA	Casa 30 ✓

COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Asamblea de Copropietarios en aplicación del numeral 3 del Artículo 48 del Reglamento de Propiedad que a su tenor reza: *"Funciones y Atribuciones de la Asamblea"* 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el conjunto, procedió a nombrar a los miembros del mencionado comité.

Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos por parte de la Asamblea como miembros del Comité de Convivencia las siguientes personas:

Señora	Jennyfer Pemberty	(Casa 12)
Señor	Carlos Eduardo Farfán	(Casa 24)
Señorita	Yessica Cristancho Cruz	(Casa 47) y la
Señora	Carolina Valencia	(Casa 1)

11 PROPOSICIONES Y VARIOS

El señor Henry Navarro González, propone a la asamblea de Copropietarios cualificar una Auditoría Integral sobre la situación legal, financiera y contable sobre los años 2015 - 2016; así mismo y de manera permanente mantener Revisoría Fiscal en las condiciones contempladas en la Ley 675 de 2001 y los estatutos de la agrupación. Así mismo se solicite la inclusión de la elección de un Revisor Fiscal, cada la importancia de dar cumplimiento a las normas, leyes y procedimientos a cumplir en la legislación sobre propiedad horizontal.

Los copropietarios de las casas sobre la Calle 7 A hacen un reclamo debido a que siempre los tratan como externos y aclararon que ellos no están recibiendo ningún servicio sin embargo están aportando por lo cual exigen respeto para ellos.

También el señor Hernando González dice que se le debe revocar el poder que la señora Administradora le dio a los abogados ya que ella no está legalizada como representante legal; el Señor Andrés Gómez como abogado manifiesta que debe hacerse una estudio y análisis detenido para no afectar los intereses de la Agrupación.

Sobre las basuras nunca informaron a donde se sacarian y no era el vigilante quien debía informar sobre los cambios cuando no era lo apropiado y que a partir de la fecha se efectué su disposición como se venía realizando anteriormente en el horario dominico por la Prestadora del servicio de recolección, hasta que se encuentre una solución apropiada.

Se le dio respuesta al señor Andrés Cárdenas por parte del Señor Pedro Manuel Orsaga sobre su participación en la propiedad de las zonas comunes, parqueaderos y demás.

[Firma]
[Firma]
[Firma]

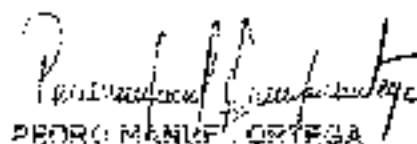
servicios que dice el copropietario no tener, se le informa que el si tiene parqueadero, zonas verdes que el invadió construyendo sobre las zonas comunes y su parqueadero, además se les colocó una cámara y también está dentro de la póliza de área comunes mas no se dio respuesta sobre su reclamo por cobro de cuota y aumento exagerado por parte de la Administración a partir del mes de Mayo 2016.

El señor Carlos Farfán dio lectura al informe sobre la situación de las zonas comunes y otros aspectos legales de la Agrupación discutido al Interior del Consejo de Administración 2015-2016.

Se solicita hacer un Control efectivo sobre el uso de los parqueaderos y el cambio de la llave de la puerta principal peatonal.

TERMINACIÓN: Por haberse agotado el orden del día, el Presidente de esta reunión levanto la sesión, siendo las 1:43 p.m. del día 26 de Marzo de 2017.

El Presidente


PEDRO MANUEL ORTEGA

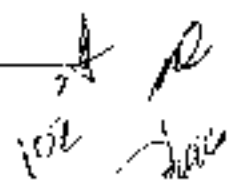
El Secretario


ROSALVA HERNÁNDEZ

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA


VICTOR HERRERA HERRERA


DORA MYRIAN CRUZ RUÍZ





Radicado No. 20175833230251
Fecha: 04/05/2017



**ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY
DESPACHO ALCALDE LOCAL**

**Bogotá D.C.,
EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE KENNEDY (E)
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 000113 del 13 de Febrero de 1996, fue inscrita por la Alcaldía Local de KENNEDY, la Parcela Urbana para el uso de FUNDACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL - Edificio de oficinas, ubicada en la CALLE 7 F # 72 A - 12 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 8905 del 21 de Diciembre de 1977, corrida ante la Notaría 9 del Circuito Notarial de Bogotá D.C. mediante la cual se otorga el registro de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 050-0255138.

Que mediante acta de Nombramiento de Administrador del 26 de Marzo de 2017 se eligió al:

RAMIRO GÓMEZ QUINTERO con CÉDULA DE CIUDADANÍA 80019877, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 17 de Abril de 2017 al 31 de Marzo de 2018.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política y el artículo 8 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

Observación. Actuando en el principio de la buena fe Art. 83 CP/91 se reciben los documentos con todos por los interesados para su respectiva representación Legal, el administrador es nombrado por miembros del Consejo elegido en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios No. 01 de fecha de 26 DE MARZO del 2017. En su efecto se genera representación Legal a partir de fecha de 17 ABRIL de 2017 al 31 DE MARZO de 2018. No manifiesta el periodo se toma la fecha del contrato, el acta de Copropietarios y el acta de ELABORA EL DIA 19 DE MAYO DEL 2017 C.R. RADICACIONES No. 2017-001-00010-2 2017-001-009035-2

**FABRICIO JOSE GUZMAN MARTINEZ
ALCALDE LOCAL DE KENNEDY (E)**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos de la Ley 675 de 2001 y Resolución No. 447 del 20 de Julio de 2011.

Se suscribe la presente certificación teniendo como base el artículo 91 de la Ley 675 de 2001 y los postulados de la Constitución Política en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades locales deberán ajustarse al principio de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que los ciudadanos realicen ante cualquier autoridad.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20175833230251

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 31/05/2017 09:54 PM

RECIBIDO

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

TV 79K No. 41A - 04 SUR Tel: 4481400 Ext. 150 Email:

BOGOTÁ D.C. 04/05/2017

**ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ACTA N° 01-2017**

**CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
DE LA AGrupación de VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACIÓN
LAS DOS AVENIDAS CELEBRADA EL DÍA 26 DE MARZO DE 2017**

En Bogotá a los 26 días del mes de Marzo de 2017, siendo las 10:30 a.m. se reunieron en el Salón Comunal del Portal de las Américas ubicado en la Carrera 72 B No. 6 D 72 de la ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan, en el anexo No. 1 de la presente acta.

Todos copropietarios de la mencionada agrupación, para atender a la convocatoria escrita enviada por el Consejo de Administración y el Administrador de la Agrupación de Vivienda Los Reales Segundo Sector de la Urbanización Las Dos Avenidas mediante comunicación escrita de fecha 12 de Marzo de 2017 dirigida a cada uno de los Copropietarios a las direcciones registradas, con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Registro Asistencia (entrada)
2. Verificación de quorum.
3. Designación de Presidente (a) y Secretario (a) de la Asamblea y comisión verificadora del acta (2 personas).
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Lectura del Reglamento para la Asamblea.
6. Informe Gestión Administrativa de 2016
7. Informe Gestión Administrativa del Consejo 2016
8. Presentación y aprobación Estados Financieros 2016.
9. Aprobación Presupuesto 2017.
10. Elección de Organismos directivos y de control
11. Ratificación y Postulación de integrantes nuevos del Consejo de Administración
12. Ratificación y Postulación de Integrantes nuevos del Consejo de Convivencia
13. Propositiones y varios.

DESARROLLO

1. REGISTRO DE ASISTENCIA (Entrada)

Se procedió al ingreso de copropietarios y apoderados de estos, quedando su registro de firmas en el documento de asistencia y la entrega de los poderes correspondientes

2. VERIFICACIÓN DE QUORUM

La Señora Diana Palacio miembro del Consejo de Administración procedió al llamado a lista (Anexo No. 1 - Listado de Copropietarios) e informó que se encontraban presentes en esta reunión 46 copropietarios y 17 representados para un total de 63 copropietarios de los 69, que conforman el total de la agrupación y que en consecuencia cumple lo establecido en el Artículo 55 del Reglamento de Propiedad vigente que en su parte pertinente reza: "... para que la Asamblea se pueda reunir válidamente será necesaria la concurrencia directa, o por medio de representante, de propietarios que agrupen, por lo menos, la mitad más uno de los derechos de participación ...". está constituido el quórum para deliberar y decidir.

145

Fueron revisados cada uno de los poderes de representación presentados, los cuales se ajustan a las normas legales y estatutarias vigentes. (Se anexa listado general de asistencia con sus respectivas firmas y los poderes correspondientes)

3. DESIGNACION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA y COMISION DE VERIFICACION DEL ACTA. (2 Personas)

Para el nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea se postulan al Señor Pedro Ortega y como secretario actúa la Administradora de la Agrupación; en este momento solicita la palabra el Señor Carlos Eduardo Farfán Ramos quien actúa como apoderado de la Casa 18 quien manifiesta: "Con base en la certificación expedida sobre Existencia y Representación Legal de la Persona Jurídica, del día 25 de marzo de 2017, por la Alcaldía Menor de Kennedy que la señora Administradora no se encuentre debidamente registrada para actuar como representante legal de la Agrupación en términos de vigencia, ya que esta se encuentra vencida desde el pasado mes de septiembre de 2016 y dado que las funciones de los órganos de dirección, administración y vigilancia de la Propiedad Horizontal deberán ser ejercidos desde el momento en que son designados; por lo tanto la legalidad y validez de las decisiones adoptadas, se deberá efectuar la respectiva inscripción ante la autoridad competente, con base en lo determinado en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001." Copia de este oficio se anexa a la presente acta. - y "que en la convocatoria se cite el artículo 52 de la ley 675 de 2011 para dar cumplimiento, lo que no es cierto, la realidad es el Artículo 39 parágrafo 1 de la Ley 675 de 2001", propone:

1. Nombrar otro copropietario como secretario de la Asamblea, en razón de la no vigencia de la representación legal por parte de la Administradora.
2. Siendo la convocatoria irregular se considere por parte de la Asamblea continuar con esta, aplicando lo contemplado en el Artículo 40 de la ley 675 de 2001 que a su tenor reza "Sera igualmente valida la reunion que se haga en cualquier dia, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficiente de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorias calificadas."

Varios copropietarios solicitan que se incluya en acta, su inconformidad con la no presentación de la renovación de la representación legal (por parte de la Administradora) y no respuesta a la solicitudes de información de parte tanto del Consejo como de la Administradora solicitada por algunos copropietarios, calificándoles de faltas graves y responsabilidad por estos órganos de dirección.

El copropietario de la casa 68 Gabriel Cárdenas solicita se de lectura al Acta de la Asamblea Ordinaria 2016 modificando el orden del día para incluir este tema; dado que la última Asamblea realizada fue en el mes de Septiembre de 2016, la señora Dora Myriam Cruz Roa propone entregar copia de esta asamblea ordinaria al propietario que la solicito.

Aprobaciones por parte de la Asamblea:

1. De la propuesta del señor Carlos Eduardo Farfán Ramos la asamblea propone a la señora Rosalba Hernández como secretaria y al señor Pedro Ortega como presidente, lo cual es aprobado por unanimidad por parte de la Asamblea de Copropietarios.

2

2. La asamblea aprueba por unanimidad continuar con la Asamblea Ordinaria, aplicando lo previsto en el Artículo 40 de la Ley 675 de 2001.

3. De la solicitud del copropietario de la casa 68 Gabriel Cárdenas, se le entrega copia del Acta de la Asamblea Ordinaria 2016, previa autorización de la Asamblea.

4. Para la revisión del Acta de la presente Asamblea se postulan a la Señora Dora Myriam Cruz Ros y el Señor Víctor Herrera Herrera, lo cual es aprobado por unanimidad por parte de la asamblea y previa aceptación de los postulados.

Nota: Se deja constancia que los varios puntos expuestos por los Copropietarios sobre las inconformidades presentadas se dejan para ser descritas en Proposiciones y Varios de la presente Asamblea ordinaria.

4 LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

El Señor Pedro Ortega propone modificar el orden del día en los numerales 11 y 12 cambiando lo propuesto en el numeral 10 Elección de organismos directivos y de control por Elección del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, eliminando los numerales 11 y 12 y cambiando el numeral 13 por 11.

La asamblea aprueba por unanimidad el cambio del orden del día propuesto por el señor Pedro Ortega a partir del presente numeral, el cual quedara así:

ORDEN DEL DIA

5. Lectura del Reglamento para la Asamblea.
6. Informe Gestión Administrativa de 2016.
7. Informe Gestión Administrativa del Consejo 2016.
8. Presentación y aprobación Estados Financieros 2015.
9. Aprobación Presupuesto 2017.
10. Elección del Consejo de Administración y Comité de Convivencia
11. Proposiciones y varios.

5 LECTURA DEL REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA

El Presidente de la asamblea explica que ya fue leído dentro del texto de la convocatoria por todos y cada uno de los copropietarios; por lo cual se pide que continúe con el orden del día, acto aprobado por unanimidad por parte de la asamblea.

6 INFORME GESTION ADMINISTRATIVA 2016.

La Administradora comienza a dar lectura al informe de gestión 2016, la cual es interrumpido por varios copropietarios debido a que este informe carece de toda veracidad y solicitan que se haga un informe real; el informe anteriormente descrito fue circularizado con la convocatoria a la presente asamblea.

El señor Belisario González solicita se le aclare sobre la existencia del contrato que se tiene con la Administradora y de los otros contratos que deben haberse celebrado con los diferentes prestadores de servicios; al Consejo de Administración y a la Administradora; se le responde que se encuentran en la Administración y que está disponible para cuando lo solicite, lo que el abiertamente pone en duda por la falta de gestión de la Administradora, esta última manifiesta que es un contrato de Prestación de Servicios.

1413
3
[Firma]
[Firma]

Miembros del consejo manifiestan que la Administradora no cumplió con las observaciones del Consejo sobre el control de pagos a los prestadores de servicios y el pago a la Seguridad Social por parte de la empresa de Seguridad, especialmente con el control de Vigilancia de la firma DUQUE, el cual informa La señora Diana Palacio - Miembro del Consejo de Administración -, que hay una deuda aproximada de \$ 2.000.000.00 pendiente de cancelar con ellos, por problemas con las Planillas de la seguridad social, informando a los Asambleístas que la señora Administradora no revisaba las planillas y siempre presentaban la misma por más de seis (6) meses por lo cual decidieron cambiar con dicha firma y de no cancelar el saldo hasta nueva orden y que también que se le había solicitado a la señora Administradora que los demandara nunca lo hizo, sin confirmar si esta solicitud quedó por escrito y/o acta del Consejo.

La Asamblea de Copropietarios no acepta el Informe de Gestión 2016 presentado por parte de la Administradora Señora Mónica Marcela Contreras Moreno, porque se considera que la información suministrada y su gestión no fue lo suficiente clara, y los continuos y no justificados cambios de horario y de atención a los copropietarios no dieron la suficiente confianza.

7 INFORME DE GESTION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El señor Jorge Perdomo explica las obras que se hicieron, la compra de un Computador con su respectiva impresora - la señora Diana Palacios Álvarez manifiesta que ella lo tiene en su casa por seguridad-, así mismo el Señor Perdomo manifiesta que se realizaron gastos no contemplados en el presupuesto y la delegación de la administración en los demás miembros del Consejo y especialmente en cabeza de la señora Diana Palacios Álvarez y de la Administradora desde el mes de Noviembre 2016 por quebrantos de salud. Así mismo el manifiesta que los pagos al Toderó que no están contemplados en el presupuesto 2016 sus recursos fueron tomados de los ingresos por concepto de recuperación de cartera y otros.

La señorita Yessica Cristiancho informa sobre la recuperación de cartera, en la que solamente pagaron cuotas de administración estando pendiente el cobro y pago de intereses. También informa la señora Diana Palacios Álvarez que tiene un estudio sobre el Chup de las basuras.

Así mismo los miembros del Consejo no aprueban la gestión realizada por la Administradora de la Agrupación Señora Mónica Marcela Contreras Moreno.

8 PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 2016

Dado el desconocimiento que la Administradora tiene sobre la Interpretación de la información contable y financiera, la señora Contadora Clara Inés López A. da lectura al Estado de Resultados Comparativo y el Estado de Situación Financiera Comparativo para los años 2015 - 2016, dadas las diferencias expresadas por parte de los Copropietarios Belisario González, Víctor Herrera y Jorge E. Farietta, en cuanto las cifras que se están comparando no corresponden a las informadas en el informe 2014-2015, la falta de claridad en la aplicación del presupuesto aplicado en el periodo 2016, a gastos ya aplicados o provisionados en ejercicios anteriores (provisión de cartera aplicada antes del ejercicio 2013) y que no se encontraba en el informe 2014-2015 tal como se muestra en el actual ejercicio.

La Asamblea de Copropietarios por unanimidad no aprueba los estados financieros presentados y solicita a los actuales miembros del Consejo de Administración, Administrador y Contadora presentar un nuevo informe financiero verificado, corregido y aclaratorio al nuevo Consejo de administración antes del día 7 de abril de 2017.

9 APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2017.

Dado que la explicación sobre la ejecución presupuestal 2016 por parte del Consejo de Administración y de la Administradora solicitada por el Señor Belisario González no fue lo suficientemente claro y debidamente justificada ya que es muy diferente el mayor valor ejecutado contra lo aprobado por la Asamblea para el año 2016; la Contadora de la Agrupación señora Clara Inés López A. manifiesta que en la Asamblea 2015-2016 fue aprobado el presupuesto identificado con el número dos (2). La Asamblea por unanimidad no evalúa ni estudia el presupuesto presentado por la Administradora para el año 2017.

La Asamblea de Copropietarios por unanimidad propone y autoriza que el nuevo Consejo de administración elabore un nuevo presupuesto para aplicar en el 2017, en razón a la difícil situación financiera que atraviesa la Agrupación, haciendo los ajustes necesarios para obtener un equilibrio entre ingresos y gastos, haciendo aclaración especial sobre la póliza de bienes comunes la cual se propone un aplazamiento hasta que no se aprueben los Estados Financieros

La Asamblea por unanimidad no aprueba el presupuesto 2017

La Asamblea por unanimidad aprueba que tanto el Consejo de Administración como la Administradora salientes, deberán entregar en un término no superior a 7 de Abril de 2017, los informes financieros y soportes del 2016 y lo transcurrido en 2017 al nuevo Consejo de Administración y a el Señor Víctor Herrera Herrera y a la señora Dora Mynam Cruz Roa para su revisión y análisis.

10 ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

CONSEJO DE ADMINISTRACION

El Presidente de la Asamblea solicitó a los copropietarios presentes presentar las listas para ser miembros del Consejo de Administración y del comité de convivencia para el periodo 2017 - 2018,

La Asamblea de Copropietarios en aplicación del numeral 7 del Artículo 48 del Reglamento de Propiedad que a su tenor reza: "Funciones y Atribuciones de la Asamblea "7. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el presente reglamento tal como se describe el artículo, que en su defecto será de un año.", procedió a elegir y nombrar a los miembros del Consejo de administración, así:

Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos por la asamblea, como miembros del Consejo de Administración, aplicando lo contemplado en el Artículo

62 de los estatutos vigentes sobre su integración y forma de elección las siguientes personas:

Señora MARTHA MURCIA	Casa 16
Señora EDNA ANDRADE	Casa 39
Señora PATRICIA RODRIGUEZ	Casa 24
Señora DIANA PALACIOS ALVAREZ	Casa 3
Señora LILIANA GALLEGO	Casa 27
Señora ROSALBA HERNANDEZ	Casa 21 y al
Señor PEDRO ORTEGA	Casa 30.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Asamblea de Copropietarios en aplicación del numeral 3 del Artículo 46 del Reglamento de Propiedad que a su tenor reza: *"Funciones y Atribuciones de la Asamblea "3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el conjunto, procedió a nombrar a los miembros del mencionado comité.*

Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos por parte de la Asamblea como miembros del Comité de Convivencia las siguientes personas:

Señora	Jennyfer Pemberty	(Casa 12)
Señor	Carlos Eduardo Farfán	(Casa 24)
Señorita	Yessica Cristiancho Cruz	(Casa 47) y la
Señora	Carolina Valencia	(Casa 1).

11 PROPOCICIONES Y VARIOS

El señor Henry Navarro González, propone a la asamblea de Copropietarios realizar una Auditoria Integral sobre la situación legal, financiera y contable sobre los años 2015 - 2016; así mismo y de manera permanente mantener Revisoria Fiscal en las condiciones contempladas en la Ley 675 de 2001 y los estatutos de la agrupación. Así mismo se solicita la inclusión de la elección de un Revisor Fiscal, dada la importancia de dar cumplimiento a las normas, leyes y procedimientos a cumplir en la legislación sobre propiedad horizontal.

Los copropietarios de las casas sobre la Calle 7 A hacen un reclamo debido a que siempre los tratan como externos y aclararon que ellos no están recibiendo ningún servicio sin embargo están aportando por lo cual exigen respeto para ellos.

También el señor Hernando González dice que se le debe revocar el poder que la señora Administradora le dio a los abogados ya que ella no está legalizada como representante legal, el Señor Andrés Gómez como abogado manifiesta que debe hacerse una estudio y análisis detenido para no afectar los intereses de la Agrupación.

Sobre las basuras nunca informaron a donde se sacarían y no era el vigilante quien debía informar sobre los cambios cuando no era lo apropiado y que a partir de la fecha se efectúe su disposición como se venía realizando anteriormente en el horario definido por la Prestadora del servicio de recolección, hasta que se encuentre una solución apropiada.

Se le dio respuesta al señor Andrés Cárdenas por parte del Señor Pedro Manuel Ortega sobre su participación en la propiedad de las zonas comunes, parqueaderos y demás.

6/11/17
 [Firma]
 [Firma]

servicios que dice el copropietario no tener, se le informa que el si tiene parqueadero, zonas verdes que el invadió construyendo sobre las zonas comunes y su parqueadero, además se les colocó una cámara y también está dentro de la póliza de área comunes mas no se dio respuesta sobre su reclamo por cobro de cuota y aumento exagerado por parte de la Administración a partir del mes de Mayo 2016.

El señor Carlos Farfán dio lectura al informe sobre la situación de las zonas comunes y otros aspectos legales de la Agrupación discutido al interior del Consejo de Administración 2015-2016.

Se solicita hacer un Control efectivo sobre el uso de los parqueaderos y el cambio de la chapa de la puerta principal peatonal.

TERMINACIÓN: Por haberse agotado el orden del día, el Presidente de esta reunión levantó la sesión, siendo las 1.43 p.m. del día 26 de Marzo de 2017

El Presidente


PEDRO MANUEL ORTEGA

El Secretario


ROSALBA HERNANDEZ

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA


VICTOR HERRERA HERRERA


DORA MYRIAM CRUZ RÚA

78


AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS

NIT: 830.041.271-6

En Bogotá a los 25 días del mes de febrero del 2018, siendo las 9:00 a.m. En el salón social Portal Américas, agrupación G, (Cra. 72 B No. 60-73). El Sr. Leonel Marín en calidad de representante legal de la Agrupación de vivienda Los Reales Segundo Sector, Urbanización Las Dos Avenidas, da la bienvenida a los residentes, Haciendo referencia y cumplimiento a lo estipulado a la ley 675 y en los términos del Artículo 15 del reglamento de propiedad horizontal. Con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA

1. Registro de asistencia y verificación del quórum.
2. Aprobación del reglamento de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Nombramiento del Presidente y Secretario de la asamblea.
5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta.
6. Nombramiento de comisión de escrutinios.
7. Presentación y aprobación Estados financieros a diciembre 31 de 2017.
8. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2018.
9. Informes
 - 9.1- Informe Consejo de Administración.
 - 9.2- Informe de administración
10. Elección del Consejo de Administración
11. Elección del comité de Convivencia.
12. Varios
13. Cierre de Asamblea.

DESARROLLO

1. Registro de asistencia y verificación del quórum.
Se inicia orden del día con 53 asistentes, de 69, incluyendo poderes
2. Aprobación del reglamento de la asamblea.
Dado que el reglamento establece en el inciso C (Proposiciones y varios) del punto 2º (Comisiones) que se designará una comisión para recibir, ordenar y entregar las proposiciones y varios a la mesa Directiva y ya que como no se reciben el Sr. Belisario González (casa 44) propone que las opiniones y sugerencias serán tratadas en el punto de varios al final de la Asamblea.
Se somete a votación el reglamento y por unanimidad queda aprobada.

EA:

103

3. Lectura y aprobación del orden del día

Se pone a consideración de los assembleístas el Orden del día. El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48), sugiere que dentro del punto 9, informes; se incluya el informe de la abogada Carmen Alicia Ramírez, de forma independiente, ya que ella no ha hecho acto de presencia en las últimas asambleas y es importante porque hay muchas inquietudes al respecto.

Toma la palabra el Sr., Carlos Farfán (con poder casa 26), sugiere que los informes se lean primero e incluir lectura del acta de la asamblea anterior, pues en el punto 8º de la convocatoria dice que los temas que no estén incluidos no entrarán a discusión.

La Sra. Edna Andrade (Casa 39) informa que en el numeral 9.9.1 Informe de consejo de administración será leído el informe que la Abogada Carmen Alicia hizo llegar. El Sr. Belisario González, propone que se vote por las dos propuestas, la primera incluir la lectura del acta anterior y la segunda independizar el informe de la abogada.

En vista que se presentó polémica por la organización del orden del día el Sr. Leonel Marín (Administrador) aclara que las Actas de Asambleas son puestas en cartelera para que se hagan las objeciones con antelación. El Sr. Pedro Ortega (casa 30), Presidente del Consejo, confirma que el acta fue publicada y no debería volverse a leer.

El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69) confirma que en la asamblea anterior se nombraron tres personas como verificadoras del acta, (Belisario González, René Navarro y Edna Andrade). El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48) opina que si nadie se pronunció y no hay informe, no viene al caso volver a leer el acta.

El Sr. Hernando González sugiere que para próximas asambleas la comisión verificadora debe dejar un documento refrendando o informe del acta y que el tema de la abogada debe ser independiente.

El Sr. Leonel Marín (Administrador) comenta que el acta está firmada por el Sr. Hernando González como presidente y Patricia Rodríguez como secretaria y por la comisión verificadora Edna Andrade, René Navarro; el señor Belisario González no firmó. Sin embargo al firmar la mayoría está toma ejecutoria y esta es plenamente válida. El Sr. Belisario comenta que no firmó por condiciones técnicas y no de fondo; es decir que se discuten muchas cosas al tiempo pero nunca se someten a votación; como fue el caso del aumento de la cuota a partir de enero, pero aclara y agradece que no se haya ejecutado porque no fue llevado a votación por ende no fue aprobado. Corrobora que los temas que contempla el acta se abordaron.

Con esta aclaración, se somete a votación el orden del día:

104

(2)

El Sr. Pedro Ortega (Presidente del Consejo) pregunta si la asamblea esta de acuerdo que se incluya la lectura del acta anterior, resultado: Mayoria aprueba que no se debe volver a leer (7 votos en contra). El Sr. Carlos Farfán (Casa 26) dice no estar de acuerdo y deja constancia que lo que no se leyó del acta anterior se pueda traer a colación para debates. Quedando aprobado no leer el acta anterior.

Queria aprobado por mayoria que se incluya de forma independiente el informe de la abogada. Quedando

9. Informes

9.1. Informe de la abogada

9.2. Informe consejo de administración

9.3. Informe de administración.

Con esta aclaración y votación quedó aprobado el orden del día.

4. Nombramiento de Presidente y Secretario de la Asamblea

Son Postulados los Señores Victor Herrera, casa 13 y el Sr. Hernando González, casa 59 se deja abierto para más postulaciones. Votación: Por el Sr. Hernando González 40 votos y por el Sr. Victor Herrera: 3 votos. Quedando como **Presidente de la Asamblea el Sr. Hernando González.**

Como secretario de la Asamblea: El Señor Belisario Propone al Administrador pero al justifica que está a cargo del computador y desarrollo de la Asamblea, propone sea la secretaria del Consejo Sra. Patricia Rodríguez a lo que responde que no puede por cuestiones de salud. El Sr. Leonel propone a la Sra. Edna Andrade como **Secretaria de la Asamblea**, quien acepta y es aprobado por unanimidad.

5. Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta:

La Sra. Gladys Barrera explica que la ley 675, art. 47 dice no es obligacion que se nombre, pero es conveniente para que haya organización y transparencia, aclara tambien que al publicarla en cartelera la Asamblea tambien hace parte de la verificación, sino se está de acuerdo debe notificar por escrito a la administración, no se debe cambiar contenido sino redacción.

Se postula el Sr. Oscar Gutiérrez, (Casa 48), al Sr. Victor Herrera (Casa 13) y al Sr. Eduardo Herrera (Casa 69). Siendo aceptados por la Asamblea

6. Nombramiento de Comisión de Escrutinios:

Este nombramiento se requiere para que haya más organización, transparencia en el conteo de votos y toma de decisiones

EO3

105
(3)

Se postulan la Sra. Gladys Barrera (Asistente administración) y la Sra. Diana Palacio (casa 3). Siendo aprobado por la Asamblea.

7. Presentación y Aprobación Estados Financieros a Diciembre 31 de 2017

El presidente de la Asamblea Sr. Hernando González, (casa 59) pide orden en este punto igualmente aclara que las inquietudes se harán al final de la presentación de la Sra. Clara López contadora.

La Sra. Clara López comenta en el punto de Revelación a las notas contables que están absolutamente todas las aclaraciones al respecto. También hace entrega de un comparativo 2015, 2016, 2017 por que a partir de esta fecha se tomó las nuevas normas contables (NIIF) y es lo que en años anteriores no le permitieron explicar. Se deja a disposición de ella la metodología, aclarando las notificaciones. (La contadora procede a dar lectura del Informe que está explicando las Revelaciones sobre las notas)

El Sr. Hernando González, presidente de la Asamblea, pregunta si se va a hacer la aprobación de los estados financieros 2015, 2016, y 2017 debe estar en el orden del día ya que este no quedó citado.

Belisario Gonzalez (Casa 44) comenta sobre la metodología, ya que todos tienen los estados financieros, que la contadora aclare específicamente inquietud referente a los informes. Y segundo está de acuerdo con Don Hernando González referente a la aprobación de estados financieros no quedó citado. Aclara que 2015 estaba pendiente el tema de la normas NIIF y de cartera; 2016, también NIIF pero principalmente no había soportes de los gastos generados por la anterior Administración, que la asamblea pidió aclaración en una asamblea extraordinaria. Cree que contablemente aprobando 2017 quedarían aprobados "por arrastre" años anteriores, porque son saldos que vienen. Felicita a la Sra. Clara López por que ve que en esta ocasión si hubo mejoras en la presentación.

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48) comenta que él analizó cuidadosamente los informes y estados financieros, sugiere que la contadora aclare que paso con las dudas de los años anteriores. Al no aprobar 2015 y 2016 seguiríamos en las mismas y esta Asamblea esta para ese propósito. El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69), considera que no es necesario modificar el orden del día.

La Sra. Edna Andrade (Casa 39) comenta que para nadie es de desconocimiento que lo que recibió el nuevo consejo, estaba en un desorden total y el trabajo que se hizo durante este periodo fue organizar, aunque todos esperaban trabajos visibles se hizo un trabajo fuerte contablemente, se trabajó procurando toda la información, trabajando cuentas que venían desde el 2008 y que en anteriores estados financieros la misma asamblea dejó pasar. Se podría decir que la información es veraz. Quedaron dudas que quiza son las mismas que puedan tener los asambleístas y por ello se trajeron para aclarar. En cuanto a los estados de cuenta, se viene trabajando, se han enviado comunicados directamente a los afectados.

se han citado y se ha hablado con las personas que se han acercado a la oficina de administración.

El Presidente de la Asamblea solicita dejar hablar a la contadora, puesto que si ya se hizo una depuración ella es la persona indicada para aclarar todas las dudas.

El Sr. Carlos Farfán (Representando casa 26) aclara y resalta que el punto 7 del orden del día dice "Presentación y Aprobación Estados Financieros A Diciembre 31 de 2017" y comunica que es claro que van hasta diciembre del 2017, que no hay que modificar el orden del día porque es muy claro.

La Sra. Clara López (Contadora) informa que en el año 2015 debíamos tener las normas, se presentaron estados financieros con el decreto anterior porque no habían dineros para la actualización, que la única falla por la que no se aprobó fue porque el Sr. Belisario Gonzalez objetó el no haberse entregado con la normas NIIF, que contablemente no hubo inconveniente. Para el 2016, se hizo la aplicación con las normas NIIF, hubo cambios en cuentas de cobro por intereses y se subió la cartera por esta causación. En algunas cuentas fueron congelados los intereses, esperando llevarse a Asamblea para aprobación de convenios y no fue aprobado. Quedando algunas casas con deuda de solo intereses. Con la casa 22 y 23 no volvió a generar intereses por que el juzgado es el que se encarga de liquidar a la fecha.

En cuanto al informe de la Sra. Dora Myriam Cruz y el Sr. Victor Herrera, sobre revisión de soportes año 2016 ellos sacaron un informe que desafortunadamente para la contabilidad no es "sustento de quitar o de poner", A raíz de estos inconvenientes no fue aprobado el 2016.

Recomienda a los Asistentes dejar todas sus inquietudes en la Asamblea, pues es muy molesto que apenas estén saliendo de esta, ya estén comentando que van a impugnar, que es muy alto, que porque no hicieron, lo mejor es dejar claro todos los temas, sentar un precedente.

El trabajo que se hizo con el consejo fue, revisar el informe que se iba a pasar a la Asamblea, el consejo fue el que propuso que cuenta castigar o depurar respaldando con un acta, la contadora no puede hacer modificaciones propuestas por cualquier residente los cambios se deben hacer con un Auditor Externo profesional, el Consejo o por la Asamblea

Belisario Gonzalez (Casa 44), pone a consideración dos puntos, primero afirma el año 2017 discrepa de los Estados Financieros por la no presentación bajo las NIIF y los saldos de cartera no estaban depurados. 2016 aparte de las NIIF fue el mal manejo dado por la administradora anterior Monica Contreras como erogación de dineros sin soportes. Sin embargo dice que en las actas reposa toda esta información.

107

④

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48), corrobora lo que dijo el Sr. González. "cometimos un error al suprimir el revisor fiscal, y es necesario que se piense en nombrarlo nuevamente, que por norma se exige cuando hay más de 31 unidades.

En cuanto a las casas que estén en mora, y en cobro jurídico considera los intereses deben estar causados, cuando uno cualquiera de los morosos cancela el total de la deuda o hace algún abono, lo normal es que de estos pagos debe aplicarse primero a intereses, y el excedente se aplica capital; razón por la cual le solicita a la señora contadora que cause siempre los intereses tanto de plazo como de mora, estén o no en cobro jurídico.

Aclara también, que el abogado que este recuperando la cartera morosa de la agrupación, sabe que debe actualizar constantemente el crédito o la mora, máxime cuando ya hay programada fecha de remate.

Por todo lo anterior le solicita a la señora contadora, que debe aplicar los intereses a diciembre 31 de 2017 y mostrar las partidas reales contables.

El Sr. Víctor Herrera (Casa 13) hace la observación que en gastos 2016, hubo una diferencia de \$30.000.000 más o menos, justificados algunos como la póliza, entendiendo que la diferencia es lo perdido en la administración anterior o lo no justificado, aclara que en el informe que hicieron, ninguno de los soportes tenía una firma ni del administrador o de ningún miembro del consejo, así que considera que la responsabilidad si cae sobre la contadora al registrar, sin los debidos soportes. Considera que se debe justificar el deterioro patrimonial que hubo porque no hay justificación de un rubro cercano a los 20.000.000 en la administración de Mónica, no solo de la administradora sino del consejo en general.

El Sr. Hernando Gonzalez (casa 59), comenta que la contadora trabajó hasta el 31 de diciembre del 2017 y que es importante que todo quede claro con el trabajo presentado respecto a los estados financieros. Retomando el tema de los Estados financieros, aprobación, hay un voto en contra de no incluirlos en el orden del día y el resto que si sea incluido 2.015, 2.016 y 2.017. Proponen aprobar en bloque cada año.

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48) pregunta porque se subió cartera y hace factura de la lista de cada uno de los morosos y sus respectivos valores, según informe a la asamblea. Pide explicación de una provisión de \$5.355.000, incremento \$1.300.000 Acueducto y \$1.300.000 Codensa. Porque la cartera esta tan alta cuando en Asambleas anteriores se ha dicho que a partir de la tercera cuota pasan a recaudo jurídico.

La Sra. Clara responde, ha sido difícil la recuperación de cartera uno porque la gente cuando ve mala administración deja de pagar y en el 2017 se tuvo 3 administradores, Mónica, Ramiro y el Sr. Leonel. Y el único que ha empezado a trabajar es el Sr. Leonel.

Otra razón, cuando la Administradora anterior Mónica hizo convenios con algunos residentes, ella sugirió pagar cuota y dejó la expectativa de no pagar intereses y dejarlos

congelados hasta después de la Asamblea del 2 de septiembre del 2016. los cuales no fueron aprobados

En cuanto a la reserva legal de \$56.744,780 Esto viene desde el 2008, dando un patrimonio muy alto para la copropiedad, aunque ahí está incluido el fondo de imprevistos. El Servicio de energía, incremento por los inconvenientes que hubo por el nuevo contador y los arreglos eléctricos adicionales. En acueducto el asero es más constante.

La Asamblea solicita a la Sra. contadora Clara López dejar todos los ajustes contables aclarados antes de que se vaya, para lo cual la Sra. Clara se compromete

La Sra. Clara, comenta que la cuenta con Duke Seguridad Ltda. Es porque ellos no pasaron planilla del pago de seguridad social de los trabajadores, se les dijo que estaba pendiente hasta que presentara las planillas. Y nunca las presentaron, ni pasaron cuenta de cobro. Y con la otra compañía de vigilancia Orvita Ltda. Si hay mora a la fecha.

El Sr. Belisario González (Casa 44), comenta que el administrador no firmó Estrados Financieros y solo firma la contadora, pide una explicación al respecto. En Asamblea anterior se aprobó la póliza, pero no se tomó en caso de haber ocurrido un siniestro es un tema muy delicado. Se debe trabajar fuertemente en cartera, el rubro de agua está subiendo considerablemente.

La Sra. Clara Informa que el día lunes 26 de febrero a las 4 pm hará la última jornada de aclaración de cuentas y sugiere que se arregle el tema de las casas externas que también hace que esté subiendo el monto en cartera.

El Sr. Leonel, comenta que trabajó con la Sra. Clara, que efectivamente no está de acuerdo con algunos datos de los estados financieros como por ejemplo, \$56.744.000 porque automáticamente está dando un superávit como de \$30.000.000. Que no es real y la firma de balances es cierto, no lo hizo porque lo consultó con el Dr. Jorge Orlando León, experto en propiedad horizontal y el dice que "el original se debe firmar y permanecer en la oficina de administración" y que la contadora omitió el aviso de firmado en original.

Informa que con la Empresa de Vigilancia, también se está trabajando "nos hemos reunido varias veces pidiendo cumplimiento en normas. Nosotros estamos dando un sobre horario a los vigilantes y debemos reglamentarlo según el ministerio." Por ello se sugiere un vigilante más en horas de la noche. Se dejó la puerta manual para que no se duerman y distraigan.

El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69) comenta que si se ajustaron 2015 y 2016 en N/A porque no se incluyeron en el orden del día. Si se van a aprobar que quede en acta, que las personas de las casas externas no estén de acuerdo con la cartera. Y pide a los residentes de las casas externas que se pronuncien porque no han participado, ni opinado.

199
(2)

El Sr. Pedro Ortega (Casa 30), responde sobre la póliza, argumenta los problemas financieros que dejó la anterior administración y tocaba responder cuanto antes, que estaban alrededor de \$15.000.000 (\$11.000.000 empresa vigilancia, \$2.600.000 luz pública, \$1.500.000 que sacó la ex administradora Monica Contreras, para diferentes pagos y no los realizó.)

El Sr. Carlos Farfán, (Poder casa 26) Comenta que hay un valor de cartera por \$31.78E 700 de las casas que tienen locales, hace referencia a lo dicho anteriormente en que estas casas no están de acuerdo con estos pagos, sin embargo hay dos casas que están pagando. Es decir no se puede generalizar. Don Carlos cuestiona las funciones del Administrador y pide respuesta a diferentes actividades que deben ser ejecutadas por él, como la gestión de la cartera, el contrato con la empresa de vigilancia y el pago de energía pública.

~~La Sra. María~~ Bernal (Casa 67), comenta que ellos no han visto los registros donde fueron vinculados a la agrupación, que han pasado dos derechos de petición solicitando esta información y no ha habido respuesta. No hubo respuesta para esa pregunta.

La Sra. Clara López informa sobre tres cuentas que considera la Asamblea debe autorizar castigar que vienen desde el año 2008.

Rubros procesos ejecutivos ministerio protección social 2011	\$5.356.000
Codensa	\$1.300.000
Acueducto	\$1.300.000

La Sra. Edna Andrade (casa 39) Explica sobre estos valores así: Procesos Judiciales, fue un caso de una reserva que se había dejado por si se presentaba alguna demanda sobre un vigilante de esa época el Sr. Narváez, el cual trabajó con la agrupación.

El valor del agua y la luz se había tratado en una Asamblea que se iba a legalizar estos servicios, pero alguien notificó a Codensa y al Acueducto que habían servicios ilegales. No hubo tales demandas, sin embargo quedó estas partidas como provision.

Existen tres valores correspondientes a unas cuentas por pagar de servicio de aseo del año 2016: Soluciones Humanas Caross S.A \$135.400 y Servicios Colombranos Servicio por \$126.818, se llamó y no dieron razón. La señora Clara López, contadora comenta que este tipo de cuentas se deja por tres años y posteriormente se castigara.

Otra de las cuentas es la de embargos judiciales por \$2.698.000 en 2009. Este valor a una partida y no se identifica como entraron. Ya pasaron 9 años, la cifra se autoriza que se reverse.

A raíz de las diferentes opiniones contables de parte del Sr. Hernando Gonzalez, Victor Herrera, Bellario Gonzalez y Oscar Gutierrez; La Sra. Clara, comenta que si se pueden

110
(8)

castigar, toda va contra ingresos y gastos y afecta el patrimonio. Se puede porque esta contabilizado y si es aprobado por la Asamblea

El Sr. Hernando Gonzalez. Someto a votación cada uno de los ítems.

Procesos y Embargos Judiciales: Por comisión verificadora de estratagos se informa que todos están de acuerdo en castigar esta cuenta, se reversa y se ajusta con el Patrimonio

Las cuentas por **Servicio de aseo del 2016**, se debe esperar 3 años, no se castiga.

Provisión cartera, La Sra. Clara comenta que como debernos a de la mano al reglamento a partir del 3er llamado se empieza a provisionar. Deudores con la tercera cuota. Se hace llamado.

El Sr. Hernando González (Presidente de la Asamblea) sugiere la provisión de cartera no se debe quitar, se debe aumentar de acuerdo con las normas. Ya que de acuerdo a la edad de la cartera va un porcentaje. La Sra. Jessica Cristancho aclara: 5% 3 a 6 meses, 10% 6 a 1 año, 15% más de un año

En cuanto a la cuenta de **Reserva Fondo Social e Imprevistos por \$51,966.000** la contadora dice que se debe hacer el ajuste pues lo real son 4 millones algo, para que quede limpia y real la contabilidad porque en bancos no hay ese valor. Informa que se puede hacer y reversarse con autorización de la Asamblea.

Se propone hacer un mejor estudio sobre la provisión y aclarar sobre la reserva como se afectan los Estados Financieros, traerlo para la próxima Asamblea muy claro para poder hacer la reversión. El Sr. Oscar Gutierrez (casas 48) se une a la propuesta y confirma que una entidad sin ánimo de lucro como la copropiedad, no debe tener un patrimonio tan alto. Se puso en consideración de la asamblea, el comité de escrutinio confirma que la Asamblea en pleno está de acuerdo que quede como tarea para la próxima asamblea.

La Sra. Clara (contadora) pregunta sobre las casas que están pendientes por pago de intereses, queda aprobada la causación de intereses, se confirma que en ninguna Asamblea se ha aprobado el no pago o condonación; también comunica que estos puntos querrán a corte del 2017

El Presidente de la Asamblea pregunta si hay alguien que no esté de acuerdo, con este punto, no hubo objeción.

El Sr. Victor Herrera (Casa 13), sugiere que la provisión sobre las cuentas por cobrar se haga no sobre 2017 sino sobre 2018, para que la provisión de la cartera no nos pegue tan duro. Se pregunta si alguien está en desacuerdo con esta propuesta. Según las personas escogidas del escrutinio, no hubo personas en desacuerdo

El Sr. Andres Cárdenas (Casa 69), explica que al aprobar estados financieros, se aprueba proyección de ingresos, que está sobre ejecutado. Las cuotas de las casas de afuera

FINANCIA

FA

111
111

~~subirlos~~ al mismo valor de las casas internas, hay otras casas que pagan una cuota diferenciada, se ha pedido claridad pero nunca se ha tenido, por esta razón no está de acuerdo con aprobación de estos estados financieros.

El Sr. Hernando Gonzalez, como propietario hace una reseña de cómo se ha venido cobrando a las casas externas, donde llegaron a un acuerdo en asamblea anterior, de pagar con base en la adquisición de la póliza, recomienda que se debe hacer un estudio al respecto.

La Contadora explica que Mónica Contreras, nos adeuda una factura de la empresa de Vigilancia Orvita Ltda por \$ 1.559.818 que ella dijo haber pagado y no pagó y \$108.000, dólares cancelados por la casa 15 y no reportó el ingreso. Los otros valores que no están relacionados, se deben certificar y corroborar si la agrupación los debe o no.

En cuanto a la aprobación de Estados Financieros: Queda claro que se aprueban, pero hay que hacer los ajustes correspondientes aprobados por la asamblea.

El Sr. Eduardo Herrera, (casa 69) comenta que habla en representación de las casas externas y no está de acuerdo porque todavía hay muchas inconsistencias, hay situaciones que debieron decirse con anticipación, recomienda que se contrate un Revisor Fiscal.

Se hace la votación y el Comité de Escrutinios reporta que las casas 65, 67, 69, 64, 68, 22 y 23 y 13 no están de acuerdo en aprobar los estados financieros y 42 casas si están de acuerdo.

Quedando así aprobados Estados Financieros 2015, 2016 y 2017 con mayoría de votos.

8. Presentación y Aprobación de Presupuesto para el año 2018

El Sr. Pedro Ortega hace lectura de las 3 propuestas, una con el aumento del 5 % con cuota de administración de \$155.000, la segunda con el 7% cuota administración de \$156.200 y opción 3 es el 26% y la cuota quedaría en \$134.000.

Don Lennel Marín, Administrador, confirma los datos: Opción 1 con 59 casas con cuota completa y 10 casas de \$34.000; Opción 2 igual a la uno y Opción 3 son las 69 casas. Se incluyen las 69 casas porque todas están en el reglamento de propiedad horizontal. Aclara el porqué se colocó la opción 3, pues con las otras opciones no tenemos oportunidad de mejorar los servicios, en aseo, vigilancia, etc.

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 41), comenta que nos quejamos por el incremento y preguntamos donde está el problema y sabemos que está en la cartera, sugiere no rebajar un solo peso, ni en intereses y a partir de la tercera cuota empezar a ejecutar. La gente se ha acostumbrado a abonar a capital y no cancelar los intereses, que pasa con los residentes que si siempre pagan puntual.

El Sr. Carlos Farfán (Poder Casa 26), ratifica, que en todas las Asambleas se habla de no condonar intereses, si la anterior administración congeló, fue eso congelar pero no condonar. Sugiere la puntualidad al pago de la cuota.

El Sr. Administrador Leonel comenta que la tercera opción de presupuesto podemos trabajar holgadamente colocando el cercado eléctrico, vigilante en horas de la noche, todoro entre otras. Con la opción dos podemos hacer lo esencial, y la opción uno, vamos a trabajar a pérdida, si recuperamos cartera se pueden hacer obras, pero dependemos de que todas las casas paguen cumplidamente.

Nosotros no tenemos Shut de basura, las normas de propiedad horizontal exigen una reglamentación con un sitio adecuado, las condiciones del vigilante no son reglamentarias.

El Sr. Belisario Gonzalez (Casa 44) está de acuerdo con que el conjunto necesita muchas cosas, pero no está de acuerdo con subir más la cuota, pues los que pagan son siempre los mismos. Hay que trabajar la cartera. Considera que algunos rubros se pueden bajar para poder trabajar. El Administrador Leonel objeta el comentario, pues ese fue el trabajo que se hizo con el Consejo, la contadora y el Administrador, tratar de bajar rubros, pero fue imposible.

La Sra. Diana Palacio (Casa 3) propone la opción dos del presupuesto, pero que las 59 casas paguen igual, para que haya un segundo vigilante que haga vuelta a las casas externas y tengan más beneficios.

El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69) comenta que tuvo reunión con los miembros del Consejo. Hicieron un derecho de petición y no hubo respuesta, quiere hacer saber que no van a pagar cuota de administración, por qué no hubo póliza y ellos no se benefician de ningún servicio. Informa que ya iniciaron un proceso, que los están asesorando, van a iniciar una querrela e iniciar un proceso conciliatorio.

El Sr. Víctor Herrera (Casa 13) recuerda que la Agrupación está compuesta por 59 casas y que las casas externas tienen zonas comunes invadidas. El Sr. Oscar Gutierrez, está de acuerdo con el Sr. Víctor Herrera, y comentó que si se organiza un presupuesto por áreas, entraríamos en algo más grave, ya que el conjunto sería mixto y no residencial. Se aclara que todas las unidades hacen parte del conjunto.

El Sr. Fernando Gonzalez (50) comenta que el problema es que se cerró el paso con la toma de áreas comunes. Comenta ellos hacen el pago para tener la póliza de áreas comunes, no pagan por administración porque no se benefician. En este momento sabe que el consejo y el administrador están haciendo una fundición muy buena, sin embargo, solicita que como no hubo póliza se debe anotar, se debe llegar a un acuerdo. Esta solicitud no se llevó a votación por la Asamblea.

Se retoma el tema para votación de qué opción del presupuesto quede solicitando el Sr. Víctor Herrera (Casa 13) una votación nominal la cual es aprobada

Votación por presupuesto:

Casa 1 opción 1	casa 2 opción 1	casa 3 opción 2
Casa 5 opción 1	casa 5 opción 1	casa 7 opción 1
Casa 8 opción 1	casa 11 opción 1	casa 12 opción 1
Casa 13 opción 2	casa 14 opción 1	casa 16 opción 1
Casa 17 opción 1	casa 19 opción 1	casa 20 opción 1
Casa 21 opción 2	<u>casa 22 opción 1</u>	casa 23 opción 1
Casa 24 opción 2	casa 25 opción 1	casa 26 blanco
Casa 27 opción 2	casa 28 opción 1	casa 29 opción 1
Casa 30 opción 2	casa 31 opción 1	casa 34 opción 1
Casa 35 opción 1	casa 36 opción 1	casa 37 opción 1
Casa 38 opción 1	casa 39 opción 2	casa 40 opción 1
Casa 42 opción 1	casa 43 opción 1	casa 44 opción 1
Casa 45 opción 1	casa 48 opción 3	casa 49 opción 3
Casa 50 opción 1	casa 51 opción 1	casa 52 opción 1
Casa 53 opción 1	casa 54 opción 1	casa 56 opción 1
Casa 57 opción 1	casa 58 opción 1	casa 59 opción 3
Casa 60 opción 1	casa 61 opción 1	casa 62 opción 1
Casa 64 blanco	casa 65 blanco	~~Casa 66 blanco~~
Casa 67 blanco	Casa 68 blanco	Casa 69 blanco

Opción 1	40
Opción 2	7
Opción 3	3
Blanco	7

Queda aprobada por mayoría la opción de presupuesto Nro. 1, la cual se anexa a la presente Acta.

El Sr. Hernando Gonzalez (casa 52) recuerda que el retroactivo va a 1º de enero porque el periodo fiscal va desde 1 de enero

9. Informes

9.1 Informe Abogado: Se da lectura a la comunicación enviada por la C. A. Carmen Alicia Ramirez, sobre los dos casos que tiene a cargo casos 22 y 23 de nombre en proceso de pago

En cuanto a los casos de casas externas, el trámite con los abogados no continúa ya que no hubo información exacta sobre la deuda, que Mónica caso se hizo una reunión con ellos, igualmente ellos insisten que pasaron un derecho de petición, pero este no fue entregado en la Administración, se pidió a la residente de la casa 67 que

Fin

11/12

investigaran con la empresa de correo quien dio el recibido de esta correspondencia pero a la fecha no han dado respuesta

Con los casos de las casas internas, se viene trabajando, se acercaron algunos residentes para arreglar estado de cuenta, las personas que no se acercaron, se les ha notificado por escrito, se han enviado dos notificaciones, estamos pendiente del tercer y último llamado para enviar a cobro jurídico

El Sr. Oscar Gutiérrez, comenta que no está de acuerdo, que la abogada no haya hecho acto de presencia, le no entrega de un informe mensual. No le parece que haya permitido pasar 9 años en estos procesos y dejarlos dilatar. Propone cambiar de abogado para otros procesos.

Se pone a consideración de la Asamblea, el cual no hay objeción y hay comentarios de estar de acuerdo.

9.2 Informe Consejo de Administración: Por parte de un miembro del Consejo se da lectura al informe, No hubo comentarios al respecto. Este se anexa a la presente acta.

9.3 Informe de Administración: El Administrador Sr. Leonel Marín, confirma su vinculación con la agrupación a partir del 17 de agosto, comenta que algunos temas ya han sido tratados en el transcurso de la Asamblea sin embargo aclara algunos apartes, como es con el Banco, solo se retiró en efectivo los \$200 000 de caja menor, no se reciben dineros en la oficina de administración, los otros pagos se hacen por transferencia.

En cuanto a las comunicaciones por cuenta de cobro, algunos residentes no la reciben, están en espera de confirmar el recibido del derecho de petición

Comenta se debe hacer contacto con acueducto porque los ductos de fibra óptica están inundados por aguas negras. Entre otros que están incluidos en el informe. Informa que están los libros contables en la oficina de administración a disposición del interesado.

El señor Oscar Gutiérrez (casa 48), ratifica lo concerniente a las aguas negras, y le solicita al administrador, comunicarse de manera urgente con el acueducto y tratar la solución de manera urgente sobre este tema, toda vez que es todo el conjunto que está sobre un río de aguas negras y el olor es muy fétido.

10. Elección del Consejo de Administración :

El Presidente de la Asamblea pregunta si el que está desea continuar, pues están haciendo buen trabajo.

F-013

AAE

12

El Sr. Victor Herrera (casa 13), propone que haya una persona de las casas externas, el cual es tomado de forma positiva. Proponen el Sr. Fabio Aristizabal y queda aprobado.

La Sra. Rosaiba anuncia su retiro como miembro suplente del consejo de administración

El consejo de Administración quedó integrado por : Edna Andrade (casa 35), Liliana Gallego (Casa 27), Pedro Ortega (casa 30), Patricia Rodríguez (Casa 24), Fabio Aristizabal (Casa 56) y Martha Murcia (Casa 10)

11. Elección del Comité de Convivencia:

Se postularon para comité de convivencia : Jessica Cristancho (Casa 47), Diana Palacio (casa 3) y Hernando González (Casa 59).

TERMINACION

Se dió por abordado el orden del día a toda vez que las personas decidieron ir saliendo del recinto. El Presidente de la Asamblea levanta la sesión, siendo las 2:15 de la tarde del 25 de febrero del 2018.

El Presidente

HERNANDO GONZALEZ

El Secretario

EDNA ANDRADE

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA:

OSCAR GUTIERREZ (Casa 43)

EDUARDO HERRERA (Casa 6)

VICTOR HERRERA (Casa 13)

FDM

116

PRE-SUPUESTO SUGERIDO AÑO 2018

CONCEPTO	OPCION D1		OPCION D2		OPCION D3	
	AUMENTO DEL 5,9 % S.M.	PRESUPUE STO ANUAL	AUMENTO DEL 7,0 % MENSUAL	PRESUPUE STO ANUAL	AUMENTO DEL 20% MENSUAL	PRESUPUE STO ANUAL
Cuota de Administración	11145.000	100.740.000	9.215.890	111.500.000	12.630.000	157.952.000
Cuota de Administración Casas 52 b1	348.000	4.030.000	345.000	4.141.000		
Descuento por pronto pago						
TOTAL INGRESOS	9.073.000	107.872.000	9.068.000	109.000.000	12.144.000	145.720.000
GASTOS ADMINISTRATIVOS						
Administración	000.000	9.600.000	800.000	9.600.000	800.000	9.600.000
Comunicación	360.000	4.320.000	460.000	4.320.000	390.000	4.320.000
Revisiones e control	100.000	1.200.000	160.000	1.200.000	160.000	1.200.000
SUB-TOTAL	1.260.000	15.120.000	1.260.000	15.120.000	1.260.000	15.120.000
SERVICIOS						
Servicio de vigilancia	4.912.640	59.011.080	4.917.640	59.011.080	7.376.460	68.517.520
Servicio de aseo	100.000	3.000.000	100.000	3.000.000	900.000	11.700.000
SUB-TOTAL	5.212.640	62.011.080	5.212.640	62.011.080	8.256.400	100.277.520
POLIZA AREAS COMUNES						
Poliza zonas comunes	1.200.000	14.400.000	1.200.000	14.400.000	1.200.000	14.400.000
SERVICIOS PUBLICOS						
Acueducto y alcantarillado	80.000	800.000	80.000	800.000	80.000	800.000
Energía eléctrica	290.000	3.480.000	290.000	3.480.000	290.000	3.480.000
Telefonia	45.000	540.000	45.000	540.000	45.000	540.000
SUB-TOTAL	415.000	4.380.000	415.000	4.380.000	415.000	4.380.000
ADECUACION E INSTALACIONES						
Mantenimiento de edificios	20.000	240.000	20.000	240.000	15.000	180.000
Mantenimiento de pintura	45.000	540.000	45.000	540.000	45.000	540.000
Fumigaciones	25.000	300.000	25.000	300.000	25.000	300.000
Mantenimiento zonas comunes	60.000	720.000	60.000	720.000	60.000	720.000
Lámparas zonas comunes	45.000	540.000	45.000	540.000	45.000	540.000
Mantenimiento de jardines	80.000	960.000	80.000	960.000	80.000	960.000
Mantenimiento de estaciona	45.000	540.000	45.000	540.000	45.000	540.000
Mantenimiento de planta y equipo-camara	75.000	900.000	75.000	900.000	75.000	900.000
Instalaciones eléctricas	55.000	660.000	55.000	660.000	45.500	554.480
SUB-TOTAL	455.000	5.460.000	455.000	5.460.000	426.500	5.113.480

ACTIVO

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

FONDOS EN CAJA		200.000.00
CAJA MENOR	200.000.00	
FONDOS EN BANCOS - CUENTAS DE AHORRO		3,663,030.68
BANCOS	3,644,008.80	
FONDOS DE USO RESTRINGIDO	19,020.38	
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		3,863,030.88

INVERSIONES

DERECHOS FIDUCIARIOS		4,765,529.73
FIDEICOMISOS DE INVERSION MONEDA NACIONAL	4,765,529.73	
TOTAL INVERSIONES		4,765,529.73

CUENTAS POR COBRAR

PROPIETARIOS		154,925,019.00
NACIONALES	156,505,519.00	
CONSIGNACIONES X IDENTIFICAR	-1,579,500.00	
ANTICIPOS Y AVANCES		1,678,970.00
A CONTRATISTAS	1,678,970.00	
DETERIORO		-5,503,909.00
CUENTAS POR COBRAR PROPIETARIOS	-5,503,909.00	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		151,101,080.00

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)		3,338,000.00
MUEBLES Y ENSERES	575,000.00	
EQUIPO	2,763,000.00	
EQ COMPUTACION Y COMUNICACION		2,210,000.00
EQ. PROCESAMIENTO DATOS	1,310,000.00	
CAMARAS DE TELEVISION	900,000.00	
CERCA ELECTRICA		3,300,000.00
CERCA ELECTRICA	3,300,000.00	
DEPRECIACION ACUMULADA		-4,903,420.50
EQUIPO DE OFICINA	-1,984,500.00	
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	-2,938,920.50	
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		4,544,879.50

INTANGIBLES

LICENCIAS SOFTWARE		2,128,215.00
SOFTWARE CONTABLE	2,128,215.00	
TOTAL INTANGIBLES		2,128,215.00

TOTAL ACTIVO **168,402,434.91**

PASIVO

CUENTAS POR PAGAR

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		20,971,585.00
HONORARIOS	1,000,000.00	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

16/40.05

Página 2

SERVICIOS TECNICOS	19,890,829.00	
OTROS	200,756.00	
RETENCION EN LA FUENTE		8,857.00
SERVICIOS	8,857.00	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	20,890,442.00	
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS		
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		856,242.00
ANTICIPO DE ADMINISTRACION	856,242.00	
TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	856,242.00	
TOTAL PASIVO	21,836,684.00	
PATRIMONIO		
RESERVAS		
RESERVAS OBLIGATORIAS		56,744,790.00
FONDO SOCIAL	56,744,790.00	
RESERVAS OCASIONALES		1,588,400.00
FONDO DE RESERVA	1,588,400.00	
TOTAL RESERVAS	58,343,190.00	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
UTILIDAD DEL EJERCICIO		20,707,385.96
UTILIDAD DEL EJERCICIO	20,707,385.96	
TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	20,707,385.96	
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		
UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS		65,515,164.95
UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	65,515,164.95	
TOTAL RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	65,515,164.95	
TOTAL PATRIMONIO	144,665,750.91	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	166,402,434.91	

ADMINISTRADOR

CONTADOR

LEONEL MARIN SANCHEZ

80263298

ANDREA CECILIA ESCOBAR ARDIA

213610-7

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL * COMBINADO * NIF

A: Junio 30 de 2018

	Saldo Anterior	Movimiento Mes	Saldo Actual
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES			
OTRAS ACTIV. SERVICIOS	55,719,500.00	11,090,000.00	66,809,500.00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION	55,719,500.00	11,090,000.00	66,809,500.00
DESCUENTOS	-1,026,970.00	-260,200.00	-1,287,170.00
DESCUENTO PRONTO PAGO	-1,026,970.00	-260,200.00	-1,287,170.00
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	64,692,530.00	10,829,600.00	65,522,130.00
INGRESO DE ACTIVIDADES			
FINANCIEROS	3,201.67	4,590.69	7,792.36
INTERESES	3,201.67	4,590.69	7,792.36
DIVERSOS	4,547.00	713.00	5,860.00
AJUSTE AL PESO	4,847.00	713.00	5,860.00
TOTAL INGRESO DE ACTIVIDADES EXTRAORDINARIAS	8,148.67	5,303.69	13,452.36
TOTAL INGRESOS	54,700,678.67	10,835,103.69	65,535,782.36
EGRESOS			
OPERACIONALES DE			
HONORARIOS	5,800,000.00	1,160,000.00	6,960,000.00
ADMINISTRADOR	4,000,000.00	800,000.00	4,800,000.00
ASESORIA FINANCIERA	1,800,000.00	360,000.00	2,160,000.00
SERVICIOS	27,292,460.00	5,834,293.00	33,126,753.00
ASEO Y VIGILANCIA	26,052,715.00	5,435,540.00	31,488,255.00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	61,625.00	33,810.00	95,335.00
ENERGIA ELECTRICA	1,057,620.00	307,950.00	1,365,570.00
TELEFONO	120,600.00	24,390.00	144,990.00
CORREO, PORTES Y TELEGRAMAS	0.00	32,600.00	32,600.00
GASTOS LEGALES	12,491.00	0.00	12,491.00
NOTARIALES	12,491.00	0.00	12,491.00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1,357,860.00	0.00	1,357,860.00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	1,357,860.00	0.00	1,357,860.00
ADecuACION E INSTALACION	0.00	25,000.00	25,000.00
INSTALACIONES ELECTRICAS	0.00	25,000.00	25,000.00
DEPRECIACIONES	107,430.00	21,488.00	128,918.00
EQUIPO DE COMPUTACION Y	107,430.00	21,488.00	128,918.00
AMORTIZACIONES	154,780.00	38,695.00	193,475.00
SOFTWARE CONTABLE	154,780.00	38,695.00	193,475.00
DIVERSOS	1,462,580.00	267,690.00	1,730,270.00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	284,180.00	94,680.00	378,860.00
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	88,500.00	36,300.00	124,800.00
TAXIS Y BUSÉS	88,000.00	27,000.00	115,000.00
OTROS	1,001,800.00	80,000.00	1,081,800.00
TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	36,187,801.00	7,347,484.00	43,535,285.00
NO OPERACIONALES			
FINANCIEROS	1,059,898.72	205,275.68	1,275,174.40
GASTOS BANCARIOS	1,059,898.72	205,275.68	1,275,174.40
GASTOS EXTRAORDINARIOS	18,000.00	0.00	18,000.00

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL * COMBINADO * NIF

A: Junio 30 de 2018

	Saldo Anterior	Movimiento Mes	Saldo Actual
IMPUESTOS ASUMIDOS	18,000.00	0.00	18,000.00
GASTOS DIVERSOS	4.00	153.00	157.00
OTROS	4.00	153.00	157.00
TOTAL NO OPERACIONALES	1,887,902.72	205,428.68	1,293,331.40
TOTAL EGRESOS	37,275,503.72	7,652,392.68	44,928,396.40
EXCEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO	17,425,174.95	3,282,211.01	20,707,385.96

ADMINISTRADOR

CONTADOR

LEONEL MARMON SANCHEZ

80263298

ANDREA CECILIA ESCOBAR ANDRA

211610-7



AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS

NIT: 830.041.271-8

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresados en pesos colombianos)

	NOTA	AÑO 2015	AÑO 2014	VARIACION	%
ACTIVO CORRIENTE					
Disponible	1	\$ 11.022.913	\$ 5.687.486	\$ 5.335.427	93.81
Deudores	2	\$ 68.164.635	\$ 49.051.797	\$ 19.112.838	38.96
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 79.187.548	\$ 54.739.283	\$ 24.448.265	44.66
NO CORRIENTE					
Propiedad Planta y Equipo	3	\$ 228.335	\$ 822.500	\$ (594.165)	-72.24
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 228.335	\$ 822.500	\$ (594.165)	-72.24
TOTAL ACTIVO		\$ 79.415.903	\$ 55.561.783	\$ 23.854.120	42.93
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por Pagar	4	\$ 8.310.577	\$ 7.210.065	\$ 1.100.512	15.26
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$ 8.310.577	\$ 7.210.065	\$ 1.100.512	15.26
NO CORRIENTE					
PROVISIONES / FONDO IMPREVISTOS	5	\$ 1.962.441	\$ 1.962.441	\$ -	0.00
DIFERIDOS/INGRESOS POR ANTICIPADO	6	\$ 3.064.527	\$ -	\$ 3.064.527	100.00
OTROS PASIVOS	7	\$ 12.272.200	\$ 6.500.400	\$ 5.771.800	88.79
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		\$ 17.299.168	\$ 8.462.841	\$ 8.836.327	104.41
TOTAL PASIVO		\$ 25.609.745	\$ 15.672.906	\$ 9.936.839	63.40
PATRIMONIO					
Fondo Social	8	\$ 53.448.059	\$ 52.752.059	\$ 696.000	1.26
Resultado Años Anteriores		\$ (12.893.382)	\$ (20.068.076)	\$ 7.174.694	-35.75
Resultado del periodo		\$ 13.251.281	\$ 7.174.894	\$ 6.076.386	84.69
TOTAL PATRIMONIO		\$ 53.806.158	\$ 39.858.877	\$ 13.947.281	34.89
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		\$ 79.415.903	\$ 55.561.783	\$ 23.854.120	42.93
CUENTAS DE ORDEN					
Derechos Contingentes (Demandas)	9	\$ 7.956.000	\$ 7.956.000	\$ -	0.00
Responsabilidades Contingentes		\$ (7.956.000)	\$ (7.956.000)	\$ -	0.00
Otras Cuentas Deudoras de Control (Intereses)		\$ 28.465.167	\$ 11.149.566	\$ 17.315.601	155.25
Deudoras con el contrario		\$ (28.465.167)	\$ (11.149.566)	\$ 17.315.601	155.25

Original debidamente firmado
MONICA MARCELA CONTRERAS
REPRESENTANTE LEGAL

Original debidamente firmado
CLARA INES LOPEZ AREVALO
CONTADORA PUBLICA T.P. No. 97.406-T

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589, MÓVIL: 3017743841



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresados en pesos colombianos)**

	NOTA	AÑO 2015	AÑO 2014	VARIACION	%
INGRESOS OPERACIONALES	10				
Expendios comunes		\$ 77.430.000	\$ 75.500.000	\$ 1.930.000	2,56
Asistencia Asamblea		\$ -	\$ 2.563.000	\$ (2.563.000)	-100,00
Póliza zonas comunes		\$ -	\$ 12.724.435	\$ (12.724.435)	-100,00
INGRESOS NETOS OPERACIONALES		\$ 77.430.000	\$ 90.807.435	\$ (13.377.435)	-14,73
GASTOS OPERACIONALES	11				
Honorarios		\$ 3.790.000	\$ 8.433.660	\$ (4.643.660)	-55,06
Seguros		\$ -	\$ 11.926.291	\$ (11.926.291)	-100,00
Servicios		\$ 56.463.444	\$ 48.421.123	\$ 8.042.321	16,61
Gastos Legales		\$ 150.000	\$ 398.000	\$ (248.000)	-62,31
Mantenimiento y Reparaciones		\$ 1.804.000	\$ 2.524.100	\$ (720.100)	-28,53
Adecuación e Instalaciones		\$ -	\$ 1.114.400	\$ (1.114.400)	-100,00
Depreciaciones		\$ 789.165	\$ 1.343.333	\$ (554.168)	-41,25
Otrosos		\$ 4.799.730	\$ 4.748.663	\$ 51.067	1,08
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		\$ 67.796.339	\$ 78.909.570	\$ (11.113.231)	-14,08
EXCEDENTE (DEFICIT) OPERACIONAL		\$ 9.633.661	\$ 11.897.865	\$ (2.264.204)	-19,03
NO OPERACIONALES					
Más: Otros ingresos no operacionales	12	\$ 3.851.620	\$ 267.359	\$ 3.584.260	1340,62
Menos: Otros gastos no operacionales	13	\$ 239.800	\$ 4.990.330	\$ (4.750.530)	-95,40
EXCEDENTE (DEFICIT) NO OPERACIONAL		\$ 3.611.820	\$ (4.722.971)	\$ 8.344.790	176,69
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO		\$ 13.255.481	\$ 7.174.894	\$ (10.608.994)	-84,75

Los Datos forman parte integral de los Estados Financieros

Original debidamente firmado
MONICA MARCELA CONTRERAS
REPRESENTANTE LEGAL

Original debidamente firmado
CLARA INES LOPEZ AREVALO
CONTADORA PUBLICA T.P. No 97.406-T

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589, MÓVIL: 3017743841

INSTITUCION DE VIVIENDA LOS REALES II SECCION LOS DOS AVENIDAS
(Nº. 8381,041,273-6)
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DICIEMBRE 2016 - 2015
(expresado en pesos colombianos)

INGRESOS	NOVIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015	VARIACION	VARIACION
CUOTAS ORDINARIAS		75.208.520	80.028.000	15.161.120	16
RESERVO PRONTO PAGO		(5.700.100)	(7.809.000)	(1.171.100)	17
OTROS INGRESOS					
FINANCIEROS					
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		6.072.076	3.860.966	2.172.110	16
DIVERSOS		1.271.600		1.271.600	100
TOTAL INGRESOS		363.629	54	363.575	100
		99.047.525	81.280.030	17.767.505	18
GASTOS					
HONORARIOS					
SEGUROS					
SERVICIOS		4.040.240	3.850.000	990.840	10
GASTOS LEGALES		8.172.082		8.172.082	126
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		66.520.760	56.463.444	9.857.372	15
DEPRECIACIONES		51.300	150.000	(98.700)	116
DIVERSOS		14.803.687	1.804.000	12.999.687	108
PROVISION DE CARTERA		200.954	789.165	(389.532)	17
FINANCIEROS		7.827.848	4.799.750	3.098.118	16
GASTOS EXTRAORDINARIOS			5.503.909	(5.503.909)	100
TOTAL GASTOS		141.2.072	200.460	1.211.672	100
		4.531.278	29.400	4.501.878	100
		108.430.557	73.590.048	34.840.509	100
EXCEDENTE AÑO 2016 - 2015		(9.363.032)	7.689.972	(17.073.004)	100

La Revelaciones a los Estados Financieros forman parte integral de estos.

Mónica Marcela Contreras
C.C. 9.999.999

MONICA MARCELA CONTRERAS
Representante Legal

Gloria Ines Lopez
C.C. 9.999.999
Contador Público T.P. 97.406-Y

AGROPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
NIT 830.041.271-5
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO - DICIEMBRE 2016-2015
 (expresado en pesos colombianos)

ACTIVO

	NOTAS	Diciembre 2016	Diciembre 2015	Var. labda	Var. labda %
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1	7.324.816	11.022.933	-3.708.117	(34)
CUENTAS POR COBRAR	2	84.564.272	98.624.802	-12.065.530	(12)
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	3	378.752	228.335	150.417	66
TOTAL ACTIVO		92.257.840	107.881.070	-15.623.230	(14)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE					
CUENTAS POR PAGAR	4	10.203.241	8.370.577	1.832.664	22
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	5	0	1.962.441	-1.962.441	(100)
OTROS PASIVOS		6.371.172	15.336.727	-8.965.010	(88)
TOTAL PASIVO		16.574.958	25.669.745	-9.094.787	(35)

PATRIMONIO

FONDO SOCIAL	6	56.302.648	53.448.059	2.854.589	5
RESULTADOS DEL EJERCICIO		-9.383.032	7.689.972	-17.073.004	(222)
RESULTADOS ACUMULADOS		28.763.266	21.073.294	7.689.972	36
TOTAL PATRIMONIO		75.682.882	82.211.325	-6.528.443	(8)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		92.257.840	107.881.070	-15.623.230	(14)

La Revelaciones a los Estados Financieros forman parte integral de estos

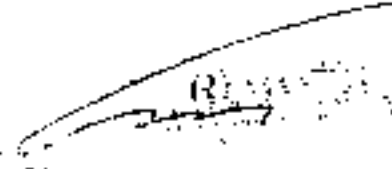

ARÓNICA MARCEIA CONTRERAS
 Representante Legal


CLARA INÉS LÓPEZ
 Contador Público T. 7.97.406-1

ASOCIACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS (NIF)
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 - 2016 - 2015
 (Expresados en pesos colombianos)

	NOTA 7	AÑO 2017	AÑO 2016	AÑO 2015
INGRESOS				
CUOTAS ORDINARIAS		\$ 132.019.329	\$ 106.296.269	\$ 94.387.113
OTROS INGRESOS				
FINANCIEROS		\$ 10.404	\$ 7.904	\$ 10.760
EJERCICIOS ANTERIORES		\$ 2.824.176	\$ 1.221.600	\$ -
DIVERSOS		\$ 3.101.153	\$ 363.629	\$ 54
TOTAL INGRESOS		\$ 138.955.058	\$ 107.689.402	\$ 95.397.933
GASTOS	8			
HONORARIOS		\$ 5.220.000	\$ 4.840.640	\$ 3.850.000
SEGUROS		\$ -	\$ 9.994.902	\$ -
SERVICIOS		\$ 72.332.598	\$ 66.320.766	\$ 56.443.444
GASTOS LEGALES		\$ -	\$ 51.600	\$ 150.000
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		\$ 6.526.300	\$ 14.803.487	\$ 1.604.000
DEPRECIACIONES		\$ 1.033.256	\$ 399.584	\$ 789.165
DIVERSOS		\$ 4.093.134	\$ 7.897.846	\$ 4.799.730
FINANCIEROS		\$ 1.550.896	\$ 1.412.072	\$ 200.400
DESCUENTOS PRONTO PAGO		\$ 3.400.000	\$ 3.780.100	\$ 2.609.000
GASTOS EXTRAORDINARIOS		\$ (1.546.712)	\$ 4.531.278	\$ 29.400
TOTAL GASTOS		\$ 93.654.472	\$ 114.032.677	\$ 70.695.139
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO		\$ 45.297.586	\$ (6.143.275)	\$ 24.702.794

Las Revelaciones a los Estados Financieros forman parte integral de estos.


 LEONEL MARTIN SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL


 CLARA INES LOPEZ AREVALO
 CONTADORA PUBLICA T.P. No. 57.404-T

ASURACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO (NIF)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 - 2016 - 2015
(Expresados en pesos colombianos)

	NOTA	AÑO 2017	AÑO 2016	AÑO 2015
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1	\$ 5.648.755	\$ 7.314.816	\$ 11.022.911
CUENTAS POR COBRAR	2	\$ 133.694.977	\$ 98.024.181	\$ 104.585.802
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3	\$ 773.496	\$ 378.752	\$ 228.335
TOTAL ACTIVO		\$ 139.517.232	\$ 105.717.749	\$ 115.837.070
PASIVO CORRIENTE				
ACREEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR	4	\$ 14.017.148	\$ 12.025.261	\$ 8.370.577
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES		\$ 1.017.023	\$ 2.690.717	\$ 1.962.441
OTROS PASIVOS	5	\$ 1.269.000	\$ 3.681.000	\$ 15.336.727
TOTAL PASIVO		\$ 16.303.171	\$ 18.396.978	\$ 25.669.745
PATRIMONIO				
FONDO SOCIAL	6	\$ 56.744.780	\$ 56.744.780	\$ 53.448.059
RESULTADOS ACUMULADOS		\$ 21.172.695	\$ 36.719.266	\$ (12.897.382)
RESULTADOS DEL EJERCICIO		\$ 45.297.586	\$ (6.143.275)	\$ 25.702.794
UTILIDAD-PERDIDA TRANSICION NIF		\$ -	\$ -	\$ 23.913.654
TOTAL PATRIMONIO		\$ 123.214.061	\$ 87.320.771	\$ 90.167.325
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$ 139.517.232	\$ 105.717.749	\$ 115.837.070

Las Revelaciones a los Estados Financieros forman parte integral de estos


LEONEL MARIN SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL


CLARA INES LOPEZ AREVALO
 CONTADOR PÚBLICA T.P. N.º 97.406-T



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6



ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS 2019

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

31 DE MARZO DE 2019

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

LILIANA GALLEGOS RIOS

EDNA ANDRADE

PATRICIA RODRIGUEZ

COMITÉ DE CONVIVENCIA

HERNANDO GONZALEZ

DIANA PALACIOS

REPRESENTANTE LEGAL - ADMINISTRADORA

DORIS GOMEZ POVEDA

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-8

Bogotá, D.C. marzo 14 de 2019

Asunto: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Respetados señores

En mi calidad de Representante Legal y administradora de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS**, me permito convocarlos a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**, a realizarse el **domingo 31 de marzo** del presente año, a partir de las 8:30 A.M. en el salón de eventos de la agrupación B (Cr. 72B No.6 D 73) con el siguiente orden del día:

1. Registro de asistencia y Verificación del Quórum
2. Aprobación del reglamento de la asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día
4. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea
5. Elección comisión verificadora del acta.
5. Nombramiento comisión de escrutinios.
7. Informes:
 - 7.1 Consejo de administración.
 - 7.2 Administración.
 - 7.3 De vigilancia.
 - 7.4 Abogada Procesos jurídicos casos 22 y 23
8. Presentación y Aprobación Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2018
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto año 2019.
10. Elección del consejo de administración
11. Elección Comité de Convivencia
12. Ratificación de normas para el parqueo de vehículos y manejo mascotas
13. Propositiones y varios
14. Cierre de asamblea.

La presente convocatoria se hace en los términos de artículo 15 del Reglamento de Propiedad Horizontal y artículo 39 de la ley 675/2001, régimen de propiedad horizontal, de no existir quórum, se hará una segunda convocatoria que se realizará al tercer (3) día hábil (miércoles 3 de abril a las 7:00 p.m.) (Parágrafo 3 Art 15), la cual sesionará con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 675/2001, decisiones que obligarán a los ausentes, disidentes, al administrador, a los demás organismos y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del conjunto artículo 37 de la ley 675/2001.

Recuerde que se puede hacer representar con un (1) poder debidamente constituido, pues la multa por inasistencia a las asambleas es de media (1/2) cuota de administración, un apoderado no podrá presentarse con más de (1) poder (art.15 parágrafo 7 del Reglamento de Propiedad horizontal).

Cordialmente,

DORIS GOMEZ POVEDA
Representante Legal /Administrador

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

**REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA ORDINARIA DE
COPROPIETARIOS**

La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS**, en uso de las atribuciones estatutarias,

CONSIDERANDO:

- a. Que para el normal y efectivo desarrollo de las sesiones de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, según el caso, es necesario contar con normas y procedimientos que permitan sesionar a dicho organismo dentro de los criterios de participación democrática.
- b. Que corresponde a la misma Asamblea fijar su propio Reglamento:

RESUELVE:

1. INICIACIÓN DE LA ASAMBLEA:

La asamblea será presidida inicialmente por el Presidente del Consejo de Administración, quien contará el quórum, someterá a aprobación el orden del día y el Reglamento interno de la Asamblea. La hora de inicio será máximo 30 minutos después de la hora señalada en la convocatoria, los propietarios que lleguen una vez iniciada la asamblea y transcurrida media hora se les aplicará la sanción.

2. PARTICIPANTES:

- Podrán participar en la Asamblea, con derecho a voz y voto, todos los propietarios (o sus apoderados).
- Cuando dos o más personas sean propietarios de una sola unidad, serán representados por una sola persona ante la asamblea.
- Tendrán derecho a voz en la asamblea, el Administrador(a), el Contador y todos los propietarios que acrediten su propiedad y el Presidente de la Asamblea podrá conceder el uso de la palabra a los asesores, observadores e invitados especiales que concurren a la Asamblea.

3. QUORÚM:

Constituye quórum para deliberar válidamente la asistencia de la mitad más uno de los copropietarios convocados para concurrir a la Asamblea.

4. ORDEN DEL DÍA:

La Asamblea ordinaria tendrá su orden del día. En caso de que a juicio de varios copropietarios y mediante moción debidamente sustentada, se

CALLE 7 A BIS A 72-69, FJO: 4122589



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGURO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

considerará necesaria alguna modificación al orden del día aprobado, será la Asamblea el único organismo facultado para aprobar la modificación.

5. DECISIONES:

Las decisiones de la Asamblea, por regla general, se adoptarán por el voto favorable de la mayoría absoluta de los presentes asambleístas.

Las decisiones que se adopten con el quórum y mayoría calificada, serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, presentes y ausentes y disidentes, al administrador y a todos quienes de una u otra manera usen bienes comunes.

6. MESA DIRECTIVA:

La Asamblea contará con una mesa directiva, integrada por un Presidente y un Secretario, elegidos por la Asamblea general, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad.

7. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA:

- El Presidente del Consejo de Administración, instalará la Asamblea y la presidirá hasta la elección y nombramiento del Presidente de la Asamblea y el Secretario.
- El Presidente de la Asamblea, hará cumplir el orden del día aprobado, concederá el uso de la palabra en el orden en que sea solicitada, orientará las discusiones al tema que se esté tratando y someterá a decisión los temas que así lo requieran.
- Es función del Secretario tomar atenta nota de todos los puntos tratados y elaborar el Acta de la Asamblea.
- Las proposiciones serán sustentadas en el momento oportuno del orden del día, en un tiempo máximo de 3 minutos.
- La Asamblea nombrará una comisión verificadora de los escrutinios, para verificar los mismos en las votaciones que se presenten.
- El Presidente de la Asamblea someterá a consideración de los asambleístas dar por terminada la discusión sobre algún tema cuando considere que hay suficiente ilustración.
- Los Asambleístas se comprometen a:
 - a) Solicitar el uso de la palabra levantando la mano
 - b) Hacer uso racional de la palabra, respetando los tiempos establecidos por la Asamblea.
 - c) Respetar el uso de la palabra y escuchar atentamente.
 - d) Utilizar un lenguaje amable y respetuoso con los miembros de la Asamblea.



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

- e) Acatar los llamados de suficiente ilustración, realizados por el Presidente de la Asamblea y de la Asamblea como máxima autoridad.

Una vez el Presidente declara abierta la sesión, el secretario verificará en cualquier momento que se considere necesario, el mantenimiento del quórum para continuar deliberando. En caso que se ausente el asambleísta, este deberá devolver el(los) cartón(es) que tenga en su poder.

8. USO DE LA PALABRA:

Las personas que deseen hacer uso de la palabra, deberán solicitarla previamente a la presidencia y esta la concederá en el orden en que haya sido solicitada al momento de la intervención, **QUEN INTERVIENE, DEBE IDENTIFICARSE CON NOMBRE, APELLIDO, CASA**, para el correcto registro de la intervención.

→ En caso de presentarse ^{interpolaciones} interpretaciones, estas deberán solicitarse directamente a quien este presidiendo la asamblea. No se autoriza más de una interpretación en cada intervención por parte de la misma persona.

^{interpelación}
Ninguna persona podrá hacer uso de la palabra por más de dos (2) veces sobre un mismo tema, ni por un tiempo superior a tres (3) minutos en cada intervención.

→ La presidencia, podrá autorizar en casos especiales, la ampliación del tiempo indicado, pero sin que exceda de cinco (5) minutos. ^{con la autorización de la asamblea.}

Se exceptúan de la norma anterior, las intervenciones para presentar informes por parte de los organismos directivos, de control, de comisiones de asamblea o concepto de asesores.

→ Igualmente, cuando se trate de temas que por su importancia requieran de un tiempo mayor, podrán contar con un tiempo adicional, el cual será fijado por la presidencia.

^{Asamblea}
El derecho de réplica será concedido por una sola vez.

No se concederá el uso de la palabra, ni se dará explicaciones sobre temas ya tratados a los asistentes que lleguen tarde.

9. ELECCIONES:

La Asamblea, realizará las elecciones que ordena el Reglamento de Propiedad y de acuerdo con el procedimiento que sobre el particular señalen los mismos, el Consejo de Administración presentará una proposición del proceso a seguir el cual quedará sujeto a discusión, ajuste, modificación total o parcial y aprobación de la Asamblea.

El voto es individual por el cual cada Asambleísta declara su voluntad. Las decisiones se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropietarios representados en esta sesión.

Reforma al reglamento, las decisiones requieren mayoría calificada del 70% de los coeficientes (art.46 de la ley 675/2001).

Para efecto de la asistencia, cada propietario o su apoderado RECIBIRÁN EN EL MOMENTO DE REGISTRAR SU FIRMA, UN FORMATO ESTABLECIDO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EL CUAL DEBERÁ SER DEVUELTO Y NUEVAMENTE SUSCRITO EL FORMATO CON LA HORA DE SALIDA, para la VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA HASTA EL FINAL DE LA ASAMBLEA, EN CASO DE NO SUSCRIBIR EL FORMATO, SE ACARREARÁ LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE, ya que este nos permite no solo controlar los votos dentro de la Asamblea, sino también la misma asistencia.

VOTOS: En el momento de hacer el conteo de los votos, los asistentes deberán alzar el cartón que le correspondió y el de su representado, para permitir que la comisión nombrada para tal fin proceda con el conteo de los votos y estos sean registrados.

Cuando en cualquier votación el resultado sea un empate, el Presidente de la Asamblea, sin discusión ordenará que se repita hasta obtener la mayoría requerida.

10. COMISIONES:

La presidencia de la Asamblea designará las comisiones de elecciones y escrutinios y la de proposiciones y recomendaciones, a efectos de realizar y agilizar el desarrollo de la sesión o para facilitar el tratamiento de temas o la realización de las labores propias de la Asamblea.

La comisión de Revisión y Aprobación del Acta de la Asamblea será elegida directamente por la Asamblea. En todo caso, se designarán como mínimo las comisiones que se detallan a continuación



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NT: 830.041.271-6

-
- a) **De elecciones y escrutinios:** Estará integrada por tres (3) copropietarios presentes y tendrán como función coordinar y controlar todo lo referente a las elecciones que realice la Asamblea, particularmente en cuanto a distribución de papeletas de votación, recolección de votos, escrutinios e información a la Asamblea sobre resultados de las mismas.
 - b) **De Revisión y Aprobación del Acta de la Asamblea:** Estará integrada por tres (3) copropietarios presentes y tendrá como encargo revisar la minuta preparada por la Secretaría de la Asamblea, constatar que en ella se consigne con toda precisión y exactitud lo actuado en la Asamblea y firmarla conjuntamente con el Presidente y el Secretario de la misma. Deberá además responder que el acta se elabore y envíe oportunamente a los organismos o entidades a que corresponda.
 - c) **Proposiciones y Varios:** Estará integrada por tres (3) propietarios y tendrá como encargo recibir, seleccionar y ordenar las proposiciones y varios que presenten los propietarios, constatando que estén debidamente sustentadas, como lo establece el reglamento.

La comisión clasificará las proposiciones y varios que deben ser sometidas a consideración de la Asamblea y las entregará a la mesa directiva para que esta se encargue de darles trámite.

11. OTRAS NORMAS:

Además de las normas contenidas en este Reglamento, la Asamblea se sujetará en todo lo pertinente a las que establece la Ley y demás reglamentos del conjunto.

Este Reglamento fue acogido por el Consejo de Administración de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR - URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS**, será presentado a consideración de la Asamblea ordinaria de copropietarios.

Aprueba la Asamblea.



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

Bogotá D.C. 15 de marzo de 2019

Señores

COPROPIETARIOS

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR

URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS

Ciudad

ASUNTO: INFORME DE GESTION

Respetados propietarios,

*En nuestra calidad de consejo de administración, de la **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR – URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**, y dando cumplimiento a lo ordenado en la Asamblea General de Copropietarios realizada en febrero 25 de 2018, procedemos a rendir informe de la gestión adelantada para la vigencia 2018 de la siguiente forma:*

Tenemos como base principal tres aspectos de importancia para la agrupación como son:

- 1 – Gestión y trámites realizados año 2018.*
- 2 – Obras realizadas.*
- 3 - Proyectos de inversión.*

1 – Gestión y trámites realizados año 2018.

Durante el periodo se cumplió con las reuniones de consejo de administración, donde se trataron y aprobaron las actuaciones de la administración, recibiendo los correspondientes informes contables mes a mes, los cuales fueron aprobados en sus contenidos, dejando el registro en las actas generadas en cada reunión, con sus correspondientes soportes.

Al inicio del año 2018, se contrató a la contadora Andrea Escobar, quien empezó a incluir la información al paquete contable Sysco adquirido por la Agrupación.

Con respecto a la empresa de vigilancia Orvita, se han realizado varias reuniones para tratar diferentes temas sobre la seguridad, comportamiento, la falta de compromiso por parte de sus guardas para con la agrupación, visitantes, ingreso de vehículos, manejo de mascotas, presentación guardas de seguridad entre otras. Al cierre del año se presentó una deuda de \$19.319.754.

Además, podemos informales de las reuniones sostenidas con la compañía de vigilancia, se obtuvo que ellos respondieran con un valor económico a los copropietarios afectados con los robos realizados a la agrupación en el mes de abril de 2018.

*Poliza
Vigilancia*

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589

Con el alto índice de inseguridad que se ha venido presentando en la ciudad y en especial algunos conjuntos residenciales, en nuestra labor como miembros del consejo fue seguir las recomendaciones de la compañía de vigilancia, donde en su informe de seguridad hace énfasis en la implementación del ingreso de visitantes y empleados en general sea únicamente por la portería principal para así poder tener un mayor control. De igual manera con el retiro del casco a los motociclistas que entran y salen del conjunto.

Póliza Áreas Comunes: Se evaluó cotizaciones con empresas aseguradoras en propiedad horizontal, con miras a adquirir la póliza, pero no fue posible debido a la situación económica en la que se encuentra el conjunto. Se esperaba haber sido adquirida con el señor Miguel Ángel Ríos con la aseguradora Chubb Colombia. En el momento el conjunto adeuda con dicho señor la suma de \$520.000 por Avalúo del conjunto. Este valor no aparece en los estados financieros ya que inia incluido dentro de la adquisición de dicha póliza y hasta el momento no han presentado cuenta de cobro.

Teniendo en cuenta los interrogantes planteados por la mayoría de copropietarios y como preámbulo a la Asamblea Ordinaria el día 6 de marzo de 2019 se realizó una exposición cuyo tema fue "Los Reales, "La verdad" Origen de la propiedad horizontal, fundamentos legales y conflictos", dada por el Ing. Jorge Farietta propietario de la casa 25 y por la Dra. Liliana Gallegos miembro del consejo de administración en donde se presentaron todos los documentos legales como escrituras, planos y licencias de construcción que demuestran toda la legalidad en su conformación de la Agrupación de Vivienda Los Reales II.

2 - Obras Realizadas.

Durante este periodo y por recomendación de la compañía de vigilancia para evitar más hurtos dentro de la agrupación se instaló una cerca eléctrica de 300 metros por 5 hilos, alrededor de la agrupación hasta las casas del bloque No.1, con un costo total de \$ 3.900.000.00, recursos que fueron cancelados de las cuotas de administración. Alternó se realizó el mantenimiento a la concertina existente.

Se realizó el mantenimiento general del sistema de cámaras y DVR de la agrupación, quedando ocho (8) en funcionamiento de las 16 que existen.

Se ha realizado constantemente el mantenimiento de árboles y en general los jardines de la agrupación.

Mantenimiento cañerías de aguas negras: Por parte del acueducto realizaron limpieza a caja de inspección caja interna y externa.

Se hizo el mantenimiento de la puerta de ingreso al conjunto, instalándoles rodamientos de alto trabajo, se retiraron partes de alto riesgo y reemplazadas por otras nuevas. Como también el manteniendo total de la puerta vehicular ubicada en la Calle 7 A Bis B.

SR

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

Reunión casas bloque No. 1 y negocios: Se tuvieron reuniones con los residentes de estas casas para con miras de llegar a una sana convivencia y concientizarlos del pago de la cuota de administración.

Cuenta Fondo de Imprevistos: Debido a los pocos rendimientos registrados en esta cuenta, se decidió trasladar dicha cuenta a una inversión colectiva constituida en junio/2018 Fondo Común Ordinario. Cuanto \$.

Representante Legal: Se elige a partir del 10 de octubre del 2018 a la señora Doris Gómez como nuestra administradora, por renuncia que presentó el señor Leonel Marín a su cargo como administrador. Cumple con lo exigido.

Derechos de petición: Se contestaron derechos de petición presentadas por las casas 22 y 23 donde se les ratifica que por encontrarse sus viviendas en procesos ejecutorios deben presentarse directamente al juzgado.

No satisfechos con la respuesta dada; en el mes de octubre de 2018, la casa 23 de propiedad de Heriberto Marín presenta Acción de tutela, la cual es conocida por el Juzgado 10 Penal Municipal con Función de Control de Garantías con número de radicado 176-2018, la cual falla a favor de la Agrupación de Vivienda Los Reales II realizando las siguientes precisiones y advertencias al señor Marín, las cuales consideramos deben ser de conocimiento de todos los propietarios, así:

De lo anterior se concluye que la respuesta extendida por el Representante Legal Administrador de la Agrupación de Vivienda demandada, cumple a cabalidad con los presupuestos exigidos por la ley y la jurisprudencia para considerar satisfecho el derecho fundamental de petición, pues se le informó al petente que su caso está en conocimiento de la justicia civil, concretamente del Juzgado 4 de ejecución de Sentencias, aunado a ello le indicó el camino jurídico para obtener la información requerida y garantía de los derechos que considere conculcados, como es acudir al despacho del juez executor, en donde evidentemente reposa toda la información que requiere el accionante y la documentación que soporta dicha obligación.

En cuanto a la solicitud de prescripción de algunos valores cobrados, igualmente le comunicó que no está facultado para decretar prescripciones lo cual le corresponde exclusivamente al Juez de conocimiento, siendo así como su petición fue resuelta de manera clara, precisa y congruente, adicionalmente dicha respuesta fue notificada al señor Heriberto Marín Gil, como el mismo lo indicó en su demanda de tutela, por lo que confluían los requisitos legales y jurisprudenciales para considerar satisfecho el derecho fundamental de petición alegado por el actor, esto es que la respuesta sea clara, precisa y congruente y puesta en conocimiento del petente.

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 412589

No

Artículo
34
675/2001

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-8

Ahora bien, no puede pretender el actor convertir la acción de tutela en un mecanismo alternativo o paralelo a las jurisdicciones ordinarias con el único fin de entorpecer o retardar la ejecución de decisiones adoptadas a través de un proceso específico, como en el presente caso, en donde ya se surtieron las etapas respectivas ante la jurisdicción ordinaria que concluyeron con que el actor tiene una obligación con la agrupación de vivienda demandada y que debe cumplir con el pago ordenado por el juzgado fallador, en donde además desde el año 2009 cuando inició el proceso, tuvo la oportunidad de oponerse a cada una de las pretensiones de la demanda y exigir la garantía de sus derechos, pues en suma todos los Jueces de la República tienen como finalidad el amparo de los derechos de quienes acreditan estar frente a una vulneración o transgresión de los mismos, y es al interior de dicho proceso que se debe controvertir lo que ahora el actor pretende por vía de tutela, lo cual no es aceptable dado el carácter subsidiario de esta acción constitucional.

De otro lado, el despacho realiza un fuerte llamado de atención al señor Heriberto Marín Gál y lo conmina a guardar la lealtad y transparencia debida ante la Administración de Justicia, evitando poner en marca el aparato judicial de manera innecesaria, como lo hizo en este caso, al interponer una acción de tutela con el argumento de que la respuesta emitida por la accionada fue inusual y no resolvió de fondo lo planteado, cuando lo cierto es que se le informó por parte de la accionada que todo lo requerido en su petición se encontraba en el Juzgado 4 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, y teniendo a su alcance dirigirse directamente ante ese despacho judicial, pues ese es era el escenario apropiado para aclarar sus inquietudes y controvertir aquellos aspectos con los que no está de acuerdo respecto de su obligación con la copropiedad, no lo hizo, optando por congestionar la jurisdicción constitucional, la cual solo opera de manera excepcional y ante la carencia de otros mecanismos judiciales de defensa,

Reiterando que estas acciones de tutelas desgastan al consejo de administración y al administrador generan gastos en honorarios de abogados al recibir dichas acciones de tutela.

Por otro lado, se dio respuesta a algunos residentes donde solicitaron realizar una asamblea extraordinaria para tocar temas como aclaración de cuentas y pago administración acuerdo a módulos de contribución.

*No es
cierto.*

Debido a esto, el consejo de administración junto con el señor Hernando González como integrante del comité de convivencia, aprobaron enviar carta a cada uno de los firmantes,

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-8

solicitándoles ratificar a la administración la procedencia de las firmas, ya que algunos propietarios manifestaron haber firmado para otro propósito, el consejo esperó respuesta alguna por parte de los firmantes, para haber convocado dicha asamblea, por lo tanto esta se concluyó que sería una reunión informativa por no cumplir con lo establecido en la ley 675 de 2001.

Artículo
39/675/2

Se hace aclaración que el Consejo no recibió dicha citación ni como miembros, ni como residentes. El día 25 de noviembre de 2018 se da inicio a la reunión asistiendo como espectadores la Administradora y el consejo de administración quienes no fueron invitados. Al no haber quórum no se siguió con un orden del día, pero se llegó a un acuerdo de continuar la reunión y escuchar la temática a presentar y conformar un Comité integrado por 5 personas, quienes serían los encargados de analizar las inquietudes y llevar propuestas concretas para ser presentadas en Asamblea Ordinaria del 2019.

Capítulo

El comité quedó integrado por: Lilita Gallegos como presidente del Consejo, Hernando González, Eduardo Herrera, Oscar Gutiérrez y Sofía Ayala.

A pesar de haberse nombrado el Comité, el día 28 de noviembre de 2018 citan a una segunda convocatoria como Asamblea extraordinaria, a sabiendas que la administradora, el consejo de administración y el señor Oscar Gutiérrez y otros residentes aclaran que no tenía validez su presentación como Asamblea extraordinaria ya que no cumplió los lineamientos legales establecidos. Mediante un comunicado, la administradora aclara la situación a los residentes, e informa que por no tener legalidad no conlleva a multas o sanciones. Cabe aclarar que ratifican el Comité Conciliatorio.

A continuación, se describe y aclara algunas objeciones que se tuvieron de la entrega del acta:

En Acta correspondiente a la reunión del 28 de noviembre, en el numeral Registro de asistencia y revisión del quórum; no adjuntaron firmas al documento entregado, dando fe de los asistentes y sus poderdantes. Firman 21 asistentes en total; de los cuales 9 fueron con poder.

En el punto 7 Aclaración de las cuentas por concepto de cuotas de administración, multas e intereses. La administración invitó a cada propietario en más de una ocasión a acercarse para conocer su deuda, se llegaron a algunos acuerdos de pago y otros se encuentran en proceso jurídico. Se identificaron algunas consignaciones por identificar quedando aún pendientes algunas. Las cuentas con cierre 31 de diciembre del 2018, fueron entregadas una vez se hizo cierre contable anual.

No

Como es del conocimiento de cada uno de los propietarios, en el año 2018 se manejaron dos valores como cuotas de administración:

Cuota completa \$155.000. Manejadas de las casas 1 a la 51, y 63 a la 69. Con descuento de 8.000 por pronto pago, para consignaciones realizada los 10 primeros días de cada mes.

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589

**S
R**

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-8

De las casas 63 a la 69, durante el año se realizaron reuniones con dichos propietarios, ellos hacen parte de la agrupación y aunque se encuentran ubicados en la Cra. 72 B, sin recibir algunos beneficios, deben concientizarse que deben pagar la cuota completa, ya que por muchos años se vienen usufructuando de las zonas comunes del conjunto. Se les ha enviado por correo certificado la invitación a acercarse a la administración para aclarar su deuda con la agrupación, sin tener respuesta alguna.

No.

Desde que se inició el cobro con estas propiedades, nunca han pagado una cuota de administración y se han venido por años usufructuando de estas zonas comunales, hasta con construcciones de dos niveles, el cual ha generado muchos cambios a nuestra agrupación, como es dejar excluidos en su totalidad los del bloque No.1, como cambiarle la naturaleza al conjunto, porque pasaría de ser residencial a mixta, conllevando más adelante a contratar un revisor fiscal.

Dentro del comité conformado en la reunión del día 25 de noviembre de 2018 se estableció la entrega de las cuentas de cobro discriminadas de las casas 63 a 69, las cuales fueron entregadas al señor Eduardo Herrera de la casa 69 como representante de este grupo de inmuebles, sin que haya manifestado objeción alguna a la fecha.

?

Cuota correspondiente a las casas 52 a la 62 con un valor de \$34.000, aprobada en acta de asamblea ordinaria del año 2015. Si bien es claro que en asamblea ordinaria quedó aprobado pagar este valor incluyendo póliza de áreas comunes, debido a la iliquidez que presenta el conjunto no se ha podido adquirir aún. Al revisar estados de cuenta de las casas 52 a la 69, en su mayoría se encuentran morosos desde el inicio de la cuota de administración cuando se tenía por un valor de \$1.000 por mes. En la actualidad hay 6 copropietarios que aún adeuda la póliza adquirida en el año 2013. Los propietarios de estas casas, solicitaron al consejo se les reintegren lo concerniente al valor de la póliza, pero el consejo no está en potestad de atender esta solicitud, por lo tanto, se presenta ante los asambleístas esta propuesta.

Para tener una mayor claridad sobre el cobro de la cuota de administración, se solicitó un concepto jurídico con la abogada Martha Janeth Medina, donde concluye que todas las residencias que hagan parte de una propiedad horizontal, tienen la obligación con la Agrupación de pagar la misma cuota de administración, siempre y cuando se maneje el mismo coeficiente, pero a través de los años se ha venido cobrando una cuota más baja a las casas 52 a la 62 porque ellos han logrado suplir alguna de sus necesidades.

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589



**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

3 – Proyectos de inversión.

Dentro de los proyectos de inversión y para el buen funcionamiento de la agrupación se recomienda:

- *Modificación de la oficina de administración.*
- *Modificación de la caseta de vigilancia.*
- *Instalación y cambio del DVR existente por uno de 32 canales, con la actualización de cámaras.*
- *Actualización del Manual de Convivencia, incluyendo normas del Código de Policía.*
- *Actualización y Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.*
- *Implementación Sistema de gestión de la seguridad y la salud en el trabajo (SGSST)*

Debemos ser conscientes de la valorización que tienen los inmuebles y de esa manera también se deben mejorar las zonas comunes y minimizar riesgos, por lo cual se recomienda tener en cuenta los proyectos de inversión propuestos.

Expresamos nuestros agradecimientos como consejo de administración y a la comunidad en general, por la confianza depositada, reiterando la disposición para que las funciones del administrador y representante legal, consagradas en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675/2001, permitan velar por la seguridad tranquilidad y salubridad de la comunidad que representamos; gestión que siempre se ha adelantado con objetividad, manejando los recursos de la mejor manera posible y toda sugerencia y recomendación siempre será evaluada e implementada, buscando mejorar la calidad de vida dentro de la copropiedad.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

CALLE 7 A BIS A 72-69, FIJO: 4122589

Informe de Gestión Asamblea General Ordinaria Marzo 2019

Respetados Copropietarios y Residentes del Agrupación de vivienda los Reales II sector, las dos avenidas

Reciban un caluroso saludo, en mi calidad de Representante Legal Agrupación de vivienda los Reales II sector, las dos avenidas, labor que comencé desde el día 20 de octubre de 2018, por decisión del consejo de administración quien hizo la respectiva selección y elección.

A continuación les hago partícipes del Informe General de Gestión realizada durante este corto tiempo de 90 días a cargo de la copropiedad, el cual se desarrolló tomando en cuenta las políticas establecidas por ustedes y los lineamientos de la ley 675/2001, ley de propiedad horizontal; bajo un esquema de trabajo orientado al cumplimiento de la función social de su copropiedad; para garantizar la seguridad y convivencia pacífica dentro del ámbito de las funciones del administrador consagradas en los reglamentos y normas del conjunto y complementado con el seguimiento, sugerencias, ideas, aportas y dirección de los miembros del Consejo de Administración.

En general las siguientes fueron las actividades más importantes:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

• **Alcaldía local de Kennedy**, se realizó el trámite ante esta entidad a fin de poder obtener la certificación como representante legal del conjunto, la cual esta vigente.

Poliza de áreas comunes: se solicitaron cotizaciones a fin de poder adquirir la póliza de áreas comunes, debido a que la ley nos exige tener las áreas comunes aseguradas contra incendio y terremoto, pero por temas de flujo de efectivo no se ha podido cumplir con esta norma, se sugiere a los copropietarios aportar para así adquirirla.

• **Recuperación de Cartera**: consideramos que éste es el tema más importante de la administración, ya que el cumplimiento con los contratistas y proveedores depende de la captación de dineros. Respecto a este tema se llevó a cabo las siguientes actividades:

- Emisión puntual de las cuentas de cobro
- Atención y solución de las inquietudes, correcciones y demás asuntos relacionados con el estado de cuenta de cada casa.
- Se realizó cobros mensuales y periódicos por parte de la administración.
- Se gestionó mediante la abogada los cobros pre jurídico que ya estaban iniciados. ?

***Contratos:**

- **Servicio de Vigilancia**: se continuó con la empresa Orbitaltda., la cual ha cumplido con la prestación del servicio en el conjunto brindando la atención correspondiente a las novedades que se presentan, a pesar de la deuda que se tiene con ellos.

MANTENIMIENTOS:

Extintores: Recarga de todos los extintores de la copropiedad.

Aseo: se realizó la limpieza de las áreas de paso vehicular y peatonal, se hizo la poda de los jardines y arreglo de las jardineras existentes. Limpieza mensual de cañuelas para evitar taponamiento de sifones y filtraciones, esta labor se viene contratando de forma directa lo que es un gran riesgo para la comunidad, se sugiere se haga a través de una empresa.

Informe de Gestión Asamblea General Ordinaria Marzo 2019

COMPRAS:

Con el fin de mejorar las condiciones del conjunto, se realizaron las siguientes inversiones:

- Implementos de aseo
- Implementos de papelería

ACTIVIDADES CON LA COMUNIDAD:

-Se realizó la Novena de aguinaldos invitando a todos los residentes y personal que trabaja para la Agrupación.

Agradecemos el apoyo de toda la comunidad que ha participado con el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias ya que con ello se ha podido llevar a cabo las actividades principales como son el pago a los proveedores.

OBRAS PROYECTADAS

- CERRAMIENTO se proyecta hacer un mantenimiento general al cerramiento y a la cerca eléctrica con el fin de poder darle una mejor presentación al conjunto.
- Oficina de administración: se propone adecuar el espacio a fin de que se tenga un mejor lugar para realizar la labor administrativa.
- Caseta Portería: se propone adecuar el espacio a fin de que se tenga un mejor lugar para realizar la labor de vigilancia.
- ADOQUÍN: estos espacios se encuentran deteriorados en varios sectores por lo cual hay que hacer un arreglo generalizado

Atentamente,

DORIS GOMEZ POVEDA
Administradora y Representante Legal

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

NIT: 830.841.271-4

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA

A 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS

ACTIVOS

	<i>Notas</i>	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN %
ACTIVO CORRIENTE:					
Efectivo y equivalente del efectivo	1	3.398.928	5.049.759	-1.649.833	-33%
Inversiones	2	5.453.366	0	5.453.366	100%
Cuentas por cobrar	3	122.346.100	131.471.881	-9.125.781	-7%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 131.198.394	\$ 136.521.640	\$ -5.323.246	-4%
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Propiedad, planta y equipo	5	4.155.684	773.486	3.382.198	437%
Activos intangibles distintos a la plusvalía	4	1.896.045	0	1.896.045	100%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 6.051.729	\$ 773.486	\$ 5.278.243	682%
TOTAL ACTIVOS		\$ 137.250.123	\$ 137.295.126	\$ -44.003	0%

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE:					
Cuentas por pagar comerciales	6	20.947.771	12.591.267	8.356.504	68%
Otras cuentas por pagar	7	6.857	33.466	-24.509	-74%
Provisiones y Contingencias	8	188.310	334.025	-144.715	-43%
Otros pasivos no financieros	9	1.506.773	1.017.023	489.750	48%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$ 22.652.711	\$ 13.975.771	\$ 8.676.940	62%
TOTAL PASIVOS		\$ 22.652.711	\$ 13.975.771	\$ 8.676.940	62%
PATRIMONIO					
Excedentes (Déficit) del Ejercicio	10	-9.800.976	44.343.490	-54.144.466	-122%
Reserva fondo social		52.963.180	56.744.780	-3.781.600	-7%
Reserva Fondo de Imprevistos		5.920.000	1.058.400	4.861.600	458%
Excedentes (Déficit) Acumulados		88.515.185	21.171.699	67.343.486	209%
TOTAL PATRIMONIO		\$ 114.697.389	\$ 123.319.349	\$ -8.622.960	-7%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 137.350.100	\$ 137.295.126	\$ -54.026	0%

ORIGINAL FIRMADO

DORIS GOMEZ POVEDA

Administrador y Rep. Legal

ORIGINAL FIRMADO

ANDREA CECILIA ESCOBAR ARDILA

Consejero Público

T.P.213610-T

AGROPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

NIT: 830.041.371-8

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
PARA LOS AÑOS FINALIZADOS 2018 y 2017
EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS**

	Notas	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN %
INGRESOS					
Ingresos de Actividades Ordinarias	11	130.928.411	131.382.777	-454.366	0%
Reintegros de costos y gastos	12	25.902	5.927.329	-5.901.427	-100%
Ingresos Financieros	12	87.645	10.404	87.241	838%
TOTAL INGRESOS		\$ 131.041.958	\$ 137.309.510	\$ -6.267.551	-5%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN					
Salarios	13	15.680.000	14.016.000	1.664.000	12%
Alquileres	14	67.080.032	64.586.146	2.493.886	4%
Mantenimiento y reparaciones	15	3.089.187	3.446.700	-377.538	-11%
Adecuación e instalación	16	75.000	3.079.600	-3.004.600	-98%
Diversos	17	1.118.670	1.338.450	-221.580	-17%
Depreciaciones	18	517.832	1.033.250	-515.424	-50%
Amortizaciones (Software)	18	425.845	0	425.845	100%
Declaración de Cartera	19	47.655.781	0	47.655.781	100%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		\$ 135.652.368	\$ 87.500.152	\$ 48.152.216	55%
GASTOS NO OPERACIONALES					
Gastos extraordinarios	20	1.829.909	2.847.572	-1.217.663	-43%
Gastos financieros	21	2.520.724	1.550.896	969.828	63%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		\$ 4.350.633	\$ 4.398.468	\$ -47.835	-1%
TOTAL GASTOS		\$ 139.770.936	\$ 91.898.620	\$ 47.872.316	52%
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO	10	\$ -8.728.978	\$ 45.401.898	\$ -54.122.896	-118%
RESERVA FONDO DE IMPREVISTOS		1.089.809	1.855.408	21.600	2%
EXCEDENTE (DÉFICIT) NETO DEL EJERCICIO		-9.800.978	44.343.490	-54.144.468	-122%

ORIGINAL FIRMADO

DORIS GÓMEZ POVEDA
Administrador y Rep. Legal

ORIGINAL FIRMADO

ANDREA CECILIA ESCOBAR ARBILA
Contador Público
T.P.213610-1

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS

POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS con NIT 833.041.271-6 es una Entidad Sin Ánimo de Lucro, conforma a lo previsto en el artículo 8 de la ley 675 del 2001, con reconocimiento de Persona Jurídica. Su objeto social es administrar, conservar y eficientemente los bienes y recursos comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Entidades sin Ánimo de Lucro, regida por el decreto 2766 del 27 de diciembre del 2012, basado a su vez en las NIIF para las PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están preparadas en las unidades monetarias en pesos colombianos, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la agrupación. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las microempresas sigue la descripción y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la agrupación se establecen en el numeral 3. En algunos casos, se necesitan implementar estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables. Los juicios que la administración haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la agrupación y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en cada una de las notas explicativas. Adicionalmente, la Agrupación aplica las Normas Fundamentales del Comercio y el Negocio en Marcha, así como las características cualitativas de los estados financieros descritos en el marco conceptual de las NIIF para Microempresas (NIIF-ME).

3. POLÍTICAS CONTABLES

Las bases contables son las Bases de consolidación de los estados financieros. A continuación se da a conocer las políticas más relevantes, y las cuales generan impacto en los estados financieros.

3.1. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son registradas por el monto según la cuenta de cobro, al precio de la separación o por su valor razonable. La exactitud debe garantizar la recaudación de los intereses pendientes de cobro, registradas en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.

Atendiendo a la orientación técnica N°16 de CTCF, las consignaciones pendientes por identificar, se registran como menor valor de las cuentas por cobrar.

3.1.3. Deterioro de las cuentas por cobrar. Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar, este deterioro se determinará con base a la antigüedad de estas y su evaluación individual. La política sigue la orientación técnica N° 13 del CTCF, orientación dirigida a la propiedad horizontal en la implementación de las normas NIIF. Sin embargo se da a conocer que en el manual de políticas de la Agrupación no existe una política definida para el tratamiento del deterioro de cuentas por cobrar.

3.2. Propiedad, planta y equipo.

Un activo fijo solo se reconocerá como activo si y solo si:

- Se espera de que se obtengan beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- Se mantienen para su uso en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para propósitos administrativos o con fines de valorización.
- Se esperan usar durante más de un periodo contable.
- Son susceptibles a mantenimiento preventivo y correctivo que puedan afectar su vida útil.
- Que el costo del activo pueda ser valorado con fiabilidad.

La Agrupación, medirá inicialmente al costo los elementos de propiedad, planta y equipo, al cual comprenderá el precio de adquisición. Posteriormente medirá la propiedad, planta y equipo después de su reconocimiento al costo histórico menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro acumulada que haya sufrido dicho elemento. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurran.

Dará de baja en cuentas un activo de propiedad, planta y equipo que se encuentra en disposición (para venta) o no se espera obtener beneficios económicos futuros por la disposición o uso del activo. Reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un activo de propiedad, planta y equipo en el resultado de periodo en el cual se produce.

3.2. Depreciación de la propiedad, planta y equipo.

En la medición inicial, la Agrupación, adoptó el criterio de valoración de costo menos, bajo la modalidad normativa de Representación de los saldos y reconocerá el cargo por depreciación de la propiedad, planta y equipo que posee, en el resultado del periodo contable.

La Agrupación, determinará que bienes por el método de línea recta bajo una vida útil definida en términos de la utilidad esperada que el activo representa para la agrupación, en su determinación se evaluarán factores como el uso esperado del activo, el desgaste físico esperado, el desgaste técnico y comercial y las limitaciones para su uso; según los tipos o de otra índole.

Vida útil para efectos de depreciación:

Tipos de activo	Vida útil
Muebles y Equipo	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Equipo de Computo	20 años

3.4. Deterioro, propiedad, planta y equipo.

La Agrupación registrará una pérdida por deterioro para una propiedad, planta y equipo cuando el importe en libros del activo es superior a su importe recuperable.

La propiedad evaluará, en cada fecha sobre la que se informa (31 de diciembre), si existe algún indicio del deterioro de la PPE. Si existiera ese indicio, la propiedad estimará el importe recuperable del activo. Si no existen indicios de deterioro del valor, no será necesario estimar el importe recuperable. Si el activo sufre algún indicio de que pueda haberse deteriorado el valor de la PPE, la propiedad contabilizará, como mínima, las siguientes pérdidas:

Pruebas de información activa:

Durante el periodo, el valor de mercado de un activo ha disminuido significativamente más de lo que podría esperarse como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.

El importe en libros de los activos netos de la propiedad es superior al valor razonable estimado de la propiedad en conjunto.

Pruebas de información pasiva:

Se dispone de evidencia sobre la discontinuación o deterioro físico de un activo.

Durante el periodo han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en la forma en que se usó o se espera usar el activo, que afecten directamente a la depreciación.

2.4. Activos Intangibles Distinguidos De La Pesevalle.

Un intangible se reconoce al solo si:

- Se puede medir los beneficios económicos futuros que se han empleado al mismo.
- Que el costo del activo sea medido en forma fiable.

a. Surgen de un contrato o de un derecho legal. Para el caso de la propiedad será el valor de la prima de la póliza de seguro de daños comunes, junto con sus demás coberturas y el software comercial, siempre y cuando se pague de forma NO anticipada, es importante que el la póliza o el software se pague de anticipadamente está se convierten en un gasto pagado por anticipado y no en intangible. Se reconoce inicialmente los intangibles por su costo. La agrupación no hace uso de la opción de valor razonable teniendo en cuenta que en general en este tipo de activos no existe un mercado activo que permita determinar con suficiente seguridad su valor razonable como lo requiere el párrafo 75 de la NIC 39. Todos los activos intangibles posteriores a su reconocimiento inicial se deben contabilizar por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

El método de amortización será el de línea recta y la vida útil será estimada de acuerdo a la utilización prevista, la obsolescencia, los límites o restricciones al uso del activo, entre otros.

2.5. Costos por pagar y otros pasivos por pagar.

De acuerdo a la NIIF 8 en el reconocimiento inicial, una entidad mide un pasivo financiero, por su valor razonable más o menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del pasivo financiero.

Los acreedores comerciales y los otros pasivos por pagar se reconocerán por el monto nominal de la transacción, menos los descuentos y rebajas otorgados en su liquidación, cuyo vencimiento sea igual o inferior a un año y en el cual no se tengan pactados intereses.

2.7. Otros pasivos financieros y no financieros.

Los pasivos que están dentro de la categoría de financieros por los ingresos sujetos por firmas por concepto de honorarios cobrados jurídicos y pre jurídicos y cuantía en el primer. Estos pasivos requieren de flujo de efectivo para la liquidación de dichos pasivos.

Los no financieros corresponden a los pasivos a cuenta de administración, debido a que no requieren de flujo de efectivo para liquidarse, sino que requieren de un reembolso de algún activo financiero o no financiero. Estos pasivos se reconocen por el valor acordado o nominal.

2.8. Fondo de reservas.

El artículo 35 de la ley 675 del 2001 establece que la persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevisibles, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de ingresos y gastos. Se constituirá una reserva con destinación específica para liquidar las obligaciones en el patrimonio. Si el fondo de reservas no fue utilizado durante el periodo, el monto de la reserva debe ser igual al valor disponible en los fondos patrimoniales del activo.

NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Tagates los saldos en efectivo que a 31 de Diciembre se encontraban en Caja y Bancos no sujetos a ningún tipo de restricción ni gravamen. En el año 2018 se canceló la cuenta de ahorros del fondo de reservas, dando origen a una cuenta de inversión denominada Fiducia en la misma entidad bancaria Cusatenda. Los saldos de las diferentes cuentas que componen el efectivo y equivalentes al efectivo se detallan a continuación:

	año 2016	año 2017	VARIACION absoluta	VARIACION porcentaje
FONDOS EN CAJA				
Caja General	\$ 0	\$ 3.164	\$ 3.164	-100%
Caja menor	\$ 386.000	\$ 386.000	\$ 0	0%
TOTAL FONDOS EN CAJA	\$ 386.000	\$ 389.164	(3.164)	-0%
FONDOS EN CUA DE INVERSIÓN				
Diferencia Fondos en Inversión	\$ 0	\$ 4.778.380	(4.778.380)	-100%

19/10

TOTAL PASIVO DE AÑO ANTERIOR
CONDICIONADO
 Cuentas Cuentas Recauda
 TOTAL PASIVO DE AÑOS ANTERIORES
 TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO

0	4,779,300	-1,779,000	-100%
3,3 199,238	5 97 285	5 5 377,671	994%
4 8 999,000	5 97 000	5 138,971	480%
0 2,799,738	0 2,661,738	(1 1,999,833)	-80%

NOTA 2. INVERSIONES

Las inversiones corresponden al saldo de inversiones que se encontraba en la Cuenta de ahorros del Banco Cívico, fondo que se transfirió en una inversión colectiva constituida en el mes de Junio del año 2018, dicho encargo fiduciario a la vista se constituyó en el banco CAJAFUNDIA, con el objeto de generar una mayor rentabilidad al capital de propietarios de la Corporación. Al cierre del año 2018 la diferencia tenía a la reserva y/o provisión es de \$488,835, las cuales deberán ser consignados en el año 2019, con el fin de que la reserva sea equivalente al saldo de la fiducia, lo anterior con el fin de dar cumplimiento al artículo 30 de la Ley 875 del 2001.

	AÑO 2018	AÑO 2017	INVERSIONES ABSOLUTAS	INVERSIONES PORCENTUALES
Fiduciarias de inversión moneda nacional	5 548,385	5 0	5 25 251 000	100%
TOTAL INVERSIONES	5 548,385	5 0	5 25 251 000	100%

CUENTAS POR COBRAR

Representa los saldos que a 31 de Diciembre figuran como Cuentas por Cobrar a los Copropietarios, los saldos que se muestran en los diferentes conceptos demuestran que algunas Copropietarios no han cumplido con sus obligaciones dentro de los términos establecidos por la Agrupación, por concepto de cuotas ordinarias, intereses de mora, cuotas extraordinarias, sanciones, multas. Lo anterior respaldado en los actas de cuenta según lo establecido en el artículo 48 de la Ley 875 de 2001 y que constituyen título ejecutivo.

Continuación se detallan los saldos al cierre de cada año

CUENTAS POR COBRAR	AÑO 2018	AÑO 2017	INVERSIONES ABSOLUTAS	INVERSIONES PORCENTUALES
Cuentas de Administración	5 97 000 000	5 7 000 000	5 23 382 371	21%
Recepciones Cuentas de Administración	5 1 182,461	5 1 218,233	(9 30 7 45)	-4%
Intereses morales	5 29 948 163	5 95 887 727	5 14 764,629	28%
Multas multas de Agravadas	5 872 100	5 594,505	5 307 800	64%
Sanciones Inmuebles de Condominio	5 36 000	5 0	5 36 000	100%
Comisiones y Establecimientos	5 540 000	5 540,000	5 0	0%
Cuentas Establecimientos Condominios	5 840 000	5 842 000	5 0	0%
Cuentas de Recepciones de pagos de personas físicas y/o jurídicas	5 3 000 000	5 3 000 000	(9 30 800)	-1%
Débitos Jurídicos	5 399 000	5 0	5 252 000	100%
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	5 176 988 738	5 128 000 000	5 38 628 888	88%
CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR				
Consignaciones pendientes por identificar (H)	(5 1 191 000)	(5 1 268 400)	(1 632 000)	49%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5 0	5 0	5 0	0%
Reservas y provisiones (P)	5 1 178 970	5 1 876 970	5 1 760 000	8%
DETENIMIENTO DE CARTERA	5 0	5 0	5 0	0%
Detenimiento de cartera	(5 82 798,570)	(5 5 103,984)	(5 47 234 961)	656%
TOTAL CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS	5 185 968 168	5 129 477 591	5 38 628 781	-2%

Atendiendo la norma normatividad y siguiendo la orientación Técnica N° 15 del consejo técnico de la contaduría pública, para la presentación de estados financieros bajo F en los estados por cobrar se debe disminuir las consignaciones pendientes por identificar. El detalle de estas partidas conciliatorias se encuentran como anexo n° 1, se adjunta a los propietarios verificando la serie consignaciones pertenecían a su inmueble en se afirmativo hacer llegar a la administración copia del respectivo soporte.

La cuenta denominada como saldos a cobraristas condensa los valores reportados en los informes año 2017 pendientes por liquidar, el cual según acta de asamblea propietarios año 2017, este período se clasifica una vez cumplido con los términos establecidos plasmados en el código de comercio, el cual indica que el término de pago es de 3 años. Adicionalmente durante el año 2018 se constituyó un arbitraje a la abogado Martha Yareth Medina por valor de \$100,000, girado para el comercio en 3 procesos en etapa jurídica.

De conformidad con la Orientación Profesional No. 15 expedida por el par el CTCP, se debe realizar al final de periodo contable un análisis objetivo del riesgo de recuperabilidad de la cartera pendiente por cobrar además de las disposiciones que establece el manual de políticas contables propias de la Agrupación, sin embargo en las normas adoptadas para la Agrupación no existe un lineamiento base para el cálculo del deterioro de cartera, por esta razón se procede a calcular el deterioro de cartera según los lineamientos de la orientación n° 15. Para el año 2018, se evaluaron los inmuebles que al cierre del año 2018 se encuentran en etapa jurídica y al grado de recuperabilidad al estado de cartera de malos, de este análisis se evidencian que el único rubro susceptible a deterioro son los intereses de mora, los cuales para los dos años evaluados (22 y 23) dichos intereses de mora suman \$52,738,570, cifra que fue registrada como deterioro de las cuentas por cobrar para el año 2018.

NOTA 4. INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

b) **Intangible activo intangible:** Corresponde al saldo pendiente por amortizar del software contable Glosa por un valor de \$1.600.045. Teniendo en cuenta que el valor de la adquisición fue de \$2.321.850 en febrero del año 2016 al cual se le resta amortización de acuerdo a su vida útil asignada (5 años).

	AÑO 2016	AÑO 2017	VALORACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
Software contable	\$ 1.600.045	0	\$ 1.600.045	100%
TOTAL INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA	\$ 1.600.045	\$ 0	\$ 1.600.045	100%

NOTA 5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Representada en los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la AGROPACCIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR adquiridos con el propósito de ser utilizados en el desarrollo del objeto social.

Se relacionan los bienes de propiedad planta y equipo que se encuentran totalmente depreciados según los criterios establecidos en las políticas NIIF. En la actualidad se resta depreciando el equipo de cómputo adquirido en el año 2017 a un término de 4 años según la vida útil asignada, uniformemente se resta depreciando la cerca eléctrica adquirida el 18 de abril del 2016 con una vida útil asignada de 10 años según el Manual de políticas NIIF.

Descripción Política	Costo Histórico	Valor depreciación según NIIF	Valor Residual del Bienes
CARPAJAS	800.000	800.000	0
EQUIPO DE OFICINA MUEBLES Y ENFERMERAS	575.000	575.000	0
EQUIPO DE CROCODILO	1.210.000	1.210.000	0
EQUIPO DE CÓMPUTO E IMPRESORA	2.750.000	2.747.333	2.652.667
CERCA ELÉCTRICA	3.900.000	280.000	3.620.000
	8.285.000	5.332.333	2.952.667

NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR.

Se saldo representan las Obligaciones a corto plazo contraídas por la Agrupación, pendientes de su cancelación al 31 de Diciembre, las cuales se detallan de la siguiente manera:

	AÑO 2016	AÑO 2017	VALORACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
Honorarios (a)	\$ 1.190.000	\$ 725.000	\$ 465.000	51%
Impuestos (b)	\$ 75.383.754	\$ 11.384.049	\$ 7.236.736	79%
Aguas (c)	\$ 352.710	\$ 497.219	\$ 125.000	35%
Honorarios de caja menor	\$ 100.750	\$ 0	\$ 100.750	100%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES	\$849.814	\$2.606.267	\$7.927.536	89%

(a) **2016.**

- \$800.000 correspondientes a los honorarios administrativos del mes de Diciembre del 2016
- \$350.000 pendientes por pagar por concepto de honorarios contables del mes de Diciembre.

(b) **Servicio de Vigilancia:**

- \$17.263.947 correspondiente a la cuenta por pagar acumulada de los meses octubre, noviembre y diciembre del año 2016 y un saldo del mes de septiembre del 2016 a favor de la empresa Omnia Ltda.

\$2.055.807 correspondiente al servicio de vigilancia del mes de enero del 2017 a favor de la empresa Omnia Seguridad Ltda. esta partida se cargará una vez cumpla con los términos establecidos determinados en el código de contrato, el cual indica que el término de cargo es de 3 años.

(c) **Servicio de Agua:**

Contemple los valores acumulados y reportados en los estados financieros del año 2017. Soluciones Horizontales Censos S.A. saldo del año 2016 \$235.400 y Servicios Comunitarios Servicios saldo año 2016 \$125.310. esta partida se cargará una vez cumpla con los términos establecidos determinados en el código de contrato, el cual indica que el término de cargo es de 3 años.

NOTA 7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

En esta cuenta se registran los valores descontados por la agrupación a los Contribuyentes o sujetos pasivos, por los diferentes conceptos señalados en la Normatividad Tributaria. Para el año 2016 se registra la mención descontada a la empresa de seguridad Omnia Ltda.

AÑO 2016	AÑO 2017	VALORACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL

Relación en la Fuente	Año 2016	Año 2017	Variación	%
TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	\$ 4,887	\$ 39,466	(\$ 24,579)	-50%

NOTA 8. PROVISIONES Y CONTRASERVICIOS

Contiene las provisiones por concepto de servicios públicos (teléfono, luz y agua), las cuales se cancelan en el mes de Enero del siguiente año.

	Año 2016	Año 2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
Servicios Públicos	\$ 166,310	\$ 364,035	(\$ 197,725)	-49%
TOTAL PROVISIONES Y CONTRASERVICIOS	\$ 166,310	\$ 364,035	(\$ 197,725)	-49%

NOTA 9. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Bajo los conceptos NIF, son NO financieros aquellos cuya cancelación es con otro instrumento financiero diferente al efectivo. Los pasivos que se encuentran a continuación corresponden a anticipos a cuentas de administración, que se cancelará posteriormente con cuentas por cobrar.

	Año 2016	Año 2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
Ant. Pasados por Anticipado por Cuentas de Admin.	\$ 1,569,773	\$ 1,017,035	\$ 552,738	-35%
TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	\$ 1,569,773	\$ 1,017,035	\$ 552,738	-35%

NOTA 10. PATRIMONIO

Compuerado por el Estado y la Defici del ejercicio y los acumulados, adicionalmente se registran la reserva fondo social y la reserva del fondo de imprevisos.

	Año 2016	Año 2017	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
Excedente (Defici) del Ejercicio	(\$ 3,694,976)	\$ 44,345,400	(\$ 37,650,426)	-132%
Reserva fondo social no monetizado (a)	\$ 52,982,380	\$ 50,744,700	(\$ 2,237,680)	-4%
Reserva Fondo de Imprevistos (b)	\$ 5,729,800	\$ 1,058,400	\$ 4,671,400	80%
Excedente (Defici) Acumulados	\$ 45,316,105	\$ 21,171,496	\$ 24,144,609	53%
TOTAL PATRIMONIO	\$ 118,897,209	\$ 125,219,596	(\$ 6,377,613)	-5%

(a) La reserva del fondo social NO monetizado corresponde a la contribución de la Agrupación en efectivo y moneda, constituida aplicando a las conjuntos residenciales antiguos bajo la ley comercial anterior a la ley 675 del 2001, dicho fondo social hace parte del patrimonio de la Agrupación por tanto no se procede a la cancelación contable de la cuenta.

(b) El valor registrado en la reserva fondo de imprevisos corresponde al 1% del presupuesto de ingresos y gastos aprobado por Asambleas Generales de Propietarios, en el año 2016 se ajustó al cálculo de la reserva dado que no se había realizado la correcta estimación según lo contemplado en el artículo 36 de la 675 del 2001:

Reserva fondo de imprevisos acumulada año 2017.	1,058,400 ✓
(+) Reserva anual año 2018	4,661,800 ✓
(-) IMPREVISTO Acumulado fondo de imprevisos año 2016	4,671,400 ✓

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES Y SECTOR LAS DOS AVENIDAS
POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018

NOTA 11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Su saldo representa los valores causados por concepto de cuotas ordinarias de administración, intereses de mora, descuentos pronto pago y sanciones. Se entiende causado un ingreso cuando nace el derecho a exigir su pago, aunque no se haya hecho efectivo el mismo. Los saldos al cierre de año se detallan a continuación:

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Cuotas de Administración	\$ 111.380.000	\$ 121.198.000	(\$ 9.818.000)	-8%
Retiro de Cuotas de Administración	\$ 1.088.000	\$ 0	\$ 1.088.000	100%
Intereses Descuentos a las cuotas de Administración	(\$ 2.850.576)	(\$ 3.470.000)	\$ 519.424	-18%
Intereses Mora Cuotas de Administración	\$ 20.598.281	\$ 13.624.747	\$ 6.973.534	51%
Sanciones Inasistencia Asambleas	\$ 627.000	\$ 0	\$ 627.000	100%
Sanciones Manual de Convenciones	\$ 294.000	\$ 0	\$ 294.000	100%
	\$ 138.984.811	\$ 131.992.777	(\$ 6.992.036)	8%

NOTA 12. OTROS INGRESOS.

Dentro de este rubro se agrupan los ingresos por concepto rendimientos financieros originados de la fiducie principalmente. Aprovechamientos y ajustes al peso. A continuación se da a conocer de forma detallada los demás ingresos de la Agrupación:

RÉNTEGROS DE OTROS COSTOS Y GASTOS	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Contribuciones en dinero para averías	\$ 0	\$ 3.100.000	(\$ 3.100.000)	100%
Ejercicios Anteriores	\$ 0	\$ 2.826.176	(\$ 2.826.176)	-100%
Aprovechamientos ajustes al peso	\$ 25.932	\$ 1.189	\$ 24.743	2148%
INGRESOS FINANCIEROS				
Rendimientos Financieros (a)	\$ 97.645	\$ 10.404	\$ 87.241	838%
	\$ 123.567	\$ 14.313.730	(\$ 13.180.163)	-89%

(a) Corresponden los rendimientos generados por la cuenta de ahorros de recaudo de cuotas de administración y de la fiducie creada para el fondo de imprevistos.

NOTA 13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN - HONORARIOS.

Corresponde a los valores causados y pagados a los profesionales que prestan sus servicios en la agrupación. El saldo de este gasto se discrimina así:

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Honorarios Contador	\$ 4.320.000	\$ 5.920.000	(\$ 1.600.000)	-27%
Honorarios Administración	\$ 8.360.000	\$ 7.790.000	\$ 570.000	20%
Asesoría Jurídica (a)	\$ 2.000.000 -	\$ 300.000	\$ 1.700.000	567%
	\$ 14.680.000	\$ 14.010.000	\$ 670.000	12%

(a) La asesoría jurídica, corresponde a concepto jurídico realizado por la abogada sobre la unificación de las cuotas

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN - SERVICIOS

Los siguientes servicios fueron prestados para el óptimo cumplimiento del objeto social de la copropiedad y para el correcto funcionamiento de las operaciones de la agrupación:

Mes \$ 321,666.00

	AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Servicio de Aseo (a)	\$ 3.000.000	\$ 2.970.000	\$ 30.000	30%
Servicio de vigilancia (b)	\$ 68.405.516	\$ 66.401.000	\$ 2.005.483	5%
Servicio de Alumbrado	\$ 279.345	\$ 276.915	\$ 2.330	1%
Energía Eléctrica	\$ 3.010.760	\$ 4.619.725	(\$ 1.606.965)	-35%
Teléfono	\$ 342.500	\$ 316.470	\$ 24.000	8%
Correo Postal y telegramas	\$ 75.050	\$ 0	\$ 75.050	100%
Gastos Legales (c)	\$ 45.911	\$ 0	\$ 45.911	100%
	\$ 67.469.932	\$ 64.328.140	\$ 2.483.888	4%

(a) El servicio de Aseo agrupa la asistencia de los colaboradores que realizan por días el servicio de aseo en la Agrupación.

(b) El servicio de vigilancia es realizado por la empresa ORVITA LTDA, cuyo valor mensual correspondía a \$4.955.543

(c) gastos legales corresponden a certificado catastrales y autenticaciones.

NOTA 15. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.

Registan los valores correspondientes a los mantenimientos preventivos y correctivos realizados a las áreas comunes, incluyendo los materiales:

	AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Mejoras áreas Comunes (a)	\$ 470.400	\$ 1.054.200	(\$ 1.683.600)	-70%
Mantenimiento Puertas (b)	\$ 701.000	\$ 0	\$ 701.000	100%
Mantenimiento Elevadores	\$ 150.050	\$ 0	\$ 150.050	100%
Máquina Clorox	\$ 30.000	\$ 0	\$ 30.000	100%
Mantenimiento jardines (c)	\$ 1.412.733	\$ 1.682.500	(\$ 479.797)	-25%
Kitto Sistema de Monitoreo Cámaras (d)	\$ 300.000	\$ 0	\$ 300.000	100%
	\$ 3.083.183	\$ 3.446.700	(\$ 277.516)	-11%

(a) Contiene las compras de ferretería y materiales esenciales para efectuar los mantenimientos dentro de la Agrupación.

(b) Contempla el mantenimiento realizado a la puerta vehicular incluido la compra del brazo hidráulico

(c) Contempla el servicio pagado por concepto de poda y/o corte de prado

(d) El mantenimiento del sistema de monitoreo de cámaras corresponde al mantenimiento preventivo y correctivo realizado a las cámaras de la Agrupación

NOTA 16. ADECUACIONES E INSTALACIONES

Corresponden a las inversiones y gastos incurridos por concepto de compra de bombillas e interruptores. A continuación se relacionan:

	AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Bombillas Eléctricas (a)	\$ 75.000	\$ 3.078.000	(\$ 3.003.000)	-80%
	\$ 75.000	\$ 3.078.000	(\$ 3.003.000)	-80%

a) Condensa la compra de kit eléctrico para la casa 43 y la compra de 5 interruptores para cada poste de luz

NOTA 17. DIVERSOS.

A continuación se detallan los demás gastos en los cuales la agrupación incurrió para su correcta operación

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Elementos de aseo	\$ 501.120	\$ 227.860	\$ 273.260	120%
Elementos de cáterin	\$ 143.000	\$ 332.800	(\$ 189.800)	100%
Unión papetera	\$ 288.750	\$ 815.750	(\$ 527.000)	-65%
Fotocopia	\$ 0	\$ 83.780	(\$ 83.780)	100%
Taxis y trasl	\$ 100.000	\$ 177.800	\$ 77.800	5%
	\$ 1.134.870	\$ 1.538.490	(\$ 403.620)	-17%

NOTA 18. DEPRECIACIONES y AMORTIZACIONES

A continuación se detallan los gastos de depreciación, ejecutados por el método de línea recta, con base en las estimaciones de 3 años (ver nota 4):

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Máquina y equipo	\$ 360.000	\$ 1.033.255	(\$ 773.255)	-75%
Equipo de computación y comunicaciones	\$ 257.832	\$ 0	\$ 257.832	100%
	\$ 617.832	\$ 1.033.255	(\$ 415.423)	-40%

A continuación se detalla el saldo amortizado a diciembre 31 del software contable, el cual se deprecia por el método de línea recta a 5 años.

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Software Contable	\$ 425.845	\$ 0	\$ 425.845	100%
	\$ 425.845	\$ 0	\$ 425.845	100%

NOTA 19. DETERIORO CUENTAS POR COBRAR

A continuación se detallan los gastos de deterioro efectivamente calculados con la metodología enunciada en la nota 3.

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Deterioro Cuentas por Cobrar	\$ 47.855.781	\$ 0	\$ 47.855.781	100%
	\$ 47.855.781	\$ 0	\$ 47.855.781	100%

NOTA 20. GASTOS EXTRAORDINARIOS.

A continuación se detallan los gastos en los cuales la agrupación incurrió en su operación:

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Actividades culturales y civiles [a]	\$ 834.710	\$ 102.650	\$ 732.060	518%
Gastos Invitados	\$ 0	\$ 702.734	(\$ 702.734)	100%
Gastos Aprendizaje	\$ 981.260	\$ 891.420	\$ 89.840	8%
Gastos y gastos de operación anteriores	\$ 0	\$ 1.044.430	(\$ 1.044.430)	-100%
Impuestos sucesor	\$ 20.000	\$ 104.300	(\$ 84.300)	-73%
Aguas al peso	\$ 0.000	\$ 2.958	\$ 2.958	135%
	\$ 1,835.970	\$ 2,647,532	(\$ 811,562)	-43%

[a] Las actividades culturales y civiles registran los gastos de la celebración día de los niños realizada en el mes de Octubre por valor de \$364.610 y la novena realizada en el mes de Diciembre por valor de \$270.100.

NOTA 21. GASTOS FINANCIEROS.

Los gastos financieros se discriminan de la siguiente manera:

	AÑO 2018	AÑO 2017	VARIACION	VARIACION %
Gastos bancarios (a)	\$ 2.530.724	\$ 1.580.895	\$ 949.829	59%
	\$ 2.530.724	\$ 1.580.895	\$ 949.829	59%

(a) Condensa: comisiones por manejo bancario, comisiones por transferencia, Iva por servicios, cobro servicio recaudo nacional y cobro del servicio del portal bancario.

ORIGINAL FIRMADO

DORIS GOMEZ POVEDA
Administrador y Rep. Legal

ORIGINAL FIRMADO

ANDREA CECILIA ESCOBAR ANDRA
Contador Publico
T.P.213610-7

**LOS SUSCRITOS REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR PÚBLICO DE LA AGROPACION DE VIVIENDA LOS REALES II
SECTOR LAS DOS AVENIDAS
NIT 830.041.271-6**

CERTIFICAN

Que han verificado previamente las afirmaciones contenidas en el estado de situación financiera, estado integral de resultados, así como las afirmaciones contenidas en las revelaciones a los estados financieros por los años terminados a Diciembre 31 del 2016 y del 2017. Dichos estados financieros fueron preparados por la administración para lo cual se siguieron las instrucciones contables de la ley 1314 del 2009 y los mismos se ajustan a las decisiones del consejo de administración.

Adicionalmente, se certifica que los estados financieros mencionados anteriormente, fueron tomados fielmente de los libros contables y representan la situación financiera del conjunto al 31 de diciembre del año 2016 y 2017 y los resultados de las operaciones de la Agrupación por los años terminados en esas fechas.

La anterior certificación se expide de acuerdo a lo ordenado en el artículo 57 del decreto 2649 de 1993 y el artículo 37 de la ley 222 de 1995.

Nota, la administradora DORIS GOMEZ POVEDA, solo CERTIFICA LOS INFORMES A PARTIR DEL MES DE OCTUBRE DE 2016, la información anterior es potestad del administrador anterior

Constatmente.

ORIGINAL FIRMADO

DORIS GOMEZ POVEDA

Administrador y Rep. Legal

ORIGINAL FIRMADO

ANDREA CECILIA ESCOBAR ARDILA

Contador Publico

T.P.210810-T

ELABORACION PRESUPUESTAL AÑO 2018

CONCEPTO	MONEDAS DEL S. S. M.	PRESUPUESTO	EJECUTADO ENERO - DICIEMBRE	PRESUPUESTO ENERO - DICIEMBRE	VARIACION
	MONETARIO	ANUAL			
RECURSOS PRESUPUESTALES	8.488.000	113.820.000	117.280.000	117.320.000	2.540.000
Recurso Contable			1.088.000	-	1.088.000
Recurso Inicial			327.000	-	327.000
Intereses de mora			20.888.281	-	20.888.281
Recurso Manual de cobro			294.000	-	294.000
Comando en jefe	(472.000)	(5.547.208)	(2.850.870)	(3.884.000)	2.812.130
Recurso Operacionales	8.016.000	107.872.892	130.838.911	108.436.000	22.402.911
OTROS RECURSOS					
Recurso			97.825	-	97.825
Recurso			25.992	-	25.992
TOTAL RECURSOS	8.016.000	107.872.892	101.048.398	108.552.000	22.503.602
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
Administración	800.000	9.000.000	8.580.808	9.800.000	(240.800)
Comunicación	388.000	4.320.000	4.390.800	4.320.000	-
Recurso	100.000	1.200.000	-	1.200.000	(1.200.000)
SUB-TOTAL	1.288.000	14.520.000	12.971.608	15.320.000	(1.448.392)
SERVICIOS					
Servicio de agua	4.817.840	58.017.888	58.485.318	58.911.888	454.200
Servicio de saneamiento	300.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	-
SUB-TOTAL	5.117.840	61.817.888	62.285.318	62.711.888	718.200
POLIZA AREAS COMUNES					
Recurso	1.200.000	14.880.000	-	-	-
SERVICIOS PUBLICOS					
Agua y electricidad	88.000	880.000	278.340	980.000	(900.760)
Agua y electricidad	290.000	3.480.000	3.040.740	3.480.000	(439.260)
Teléfono	45.000	540.000	343.880	640.000	(107.280)
SUB-TOTAL	418.000	4,899.999	3,662.960	4,899.999	(1,237.039)
RECONSTRUCCION E INSTALACIONES					
Reconstrucción de edificios	20.000	240.000	180.000	240.000	60.000
Reconstrucción de edificios	45.000	540.000	-	540.000	(540.000)
Reconstrucción de edificios	25.000	300.000	-	300.000	(300.000)
Reconstrucción zonas comunes	85.000	780.000	1.171.400	780.000	391.400
Reconstrucción zonas comunes	45.000	540.000	-	540.000	(540.000)
Reconstrucción de edificios	80.000	960.000	1.417.700	960.000	457.700
Reconstrucción de edificios	45.000	540.000	30.000	540.000	(510.000)
Reconstrucción de edificios y agua-canal	75.000	900.000	300.000	600.000	(300.000)
Reconstrucción edificios	15.000	180.000	75.000	800.000	(620.000)
SUB-TOTAL	405.000	3.999.999	2,144.100	4,480.000	(2,335.900)
OTROS					
Elementos de agua y electricidad	50.000	600.000	644.120	600.000	44.120
Recurso	30.000	360.000	286.750	360.000	(73.250)
Toda y buses	20.000	240.000	486.080	240.000	(254.080)
Gastos de transporte	50.000	600.000	961.200	600.000	361.200
Comer			75.000	-	75.000
Recurso - Construcción de edificios	40.000	480.000	634.710	480.000	154.710
SUB-TOTAL	180.000	1,880.000	2,782.860	2,280.000	502.860
OTROS					
Recurso judicial	100.000	1,200.000	2.000.000	1.200.000	800.000
Recurso y registro	40.000	480.000	45.911	480.000	(434.089)
SUB-TOTAL	140.000	1,680.000	2,045.911	1,680.000	365.911
FINANCIERA					
Fondo de Inversión Ley 875 1%	50.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	-
Gastos financieros	68.380	1,024.320	2,554.723	1,024.320	1.530.403
SUB-TOTAL	118.380	2.104.320	3,634.723	2.104.320	1.530.403
TOTAL GASTOS	8.813.000	108.188.888	82,281.887	84,288.888	(1,996.881)
PARTEAS NO INICIALES					
Deposiciones			517.832	-	517.832
Recurso			425.040	-	425.040
Recurso Cuotas por cobrar			47.855.791	-	47.855.791
TOTAL GASTOS	8.813.000	108.188.888	140.869.508	84,288.888	48,814.338
EXCEDENTE Y/O DEFICIT		(281.308)	(8,890.874)	(13,865.888)	(28,720.878)

ANEXO 1 SALDO DE CUENTAS POR COBRAR AL 31 DE DICIEMBRE E POR CONCEPTO

2,306,100	1,045,448	-	-	74,000	-	-	-	16,300	3,441,849
588,974	44,600	-	-	18,000	-	-	-	-	682,574
239,400	5,000	-	-	2,000	-	-	-	-	247,000
507,800	19,000	-	-	-	-	-	-	-	588,800
156,000	-	-	-	-	-	-	-	-	156,000
156,000	-	-	-	-	-	-	-	-	156,000
18,649,064	22,576,762	321,800	300,000	63,000	28,500	-	330,000	118,000	42,405,946
23,251,000	30,181,808	321,800	220,000	83,000	538,000	-	490,000	16,300	65,101,708
810,000	143,800	-	-	72,000	-	-	-	-	1,025,800
622,634	169,800	-	-	18,000	-	-	-	-	810,134
1,127,209	167,600	-	-	18,000	-	-	-	-	1,312,809
1,840,000	280,800	-	-	56,331	-	-	-	-	2,176,131
-	-	-	-	-	-	-	-	16,300	16,300
1,240,000	86,800	-	-	-	72,600	-	-	-	1,398,400
1,774,396	414,600	-	-	74,000	-	-	-	-	2,282,996
2,827,848	1,833,135	-	-	18,000	-	-	-	-	4,678,984
1,842,000	429,800	-	-	18,000	73,000	-	-	-	2,362,800
1,707,300	209,300	-	-	18,000	73,000	88,000	-	-	2,105,600
156,000	6,300	-	-	-	-	-	-	-	161,300
921,400	270,700	-	-	18,000	-	-	-	-	1,219,100
328,000	30,600	-	-	4,000	-	-	-	-	362,600
272,000	48,100	-	-	5,000	-	-	-	-	325,000
604,000	141,300	-	-	18,000	16,000	-	192,000	-	1,051,300
204,000	10,200	-	-	-	-	-	-	-	214,200
468,000	59,400	-	-	4,000	-	-	-	-	531,400
1,069,050	431,100	-	-	18,350	-	-	-	-	1,548,500
839,900	242,900	-	-	18,000	-	-	-	-	1,100,800
404,000	48,100	-	-	4,000	-	-	-	-	456,100
4,737,060	1,690,500	-	-	74,350	73,000	-	230,000	16,300	6,821,200
4,764,050	1,722,400	-	-	74,350	-	-	490,000	16,300	7,087,100
4,764,050	1,722,400	-	-	74,350	-	-	490,000	16,300	7,087,100
4,608,400	1,571,000	-	-	74,000	-	-	-	16,300	6,270,700
4,658,050	1,629,100	-	-	74,350	-	-	-	16,300	6,367,800
4,784,050	1,722,400	-	-	74,350	-	-	250,000	16,300	6,867,100
4,784,050	1,722,400	-	-	74,350	-	-	490,000	16,300	7,087,100
97,930,985	73,846,353	643,200	530,000	20,800	672,160	98,000	3,402,000	283,000	178,194,700

55/69
504

ANEXO 2
AGRUPACION DE VIVIENDA REALES II SECTOR LAS DOS AVENDAS
NT 830,041,271-8
CUENTA AHORROS N° 003970724294

(+) CONSIGNACIONES PENDIENTES POR ID

FECHA	DESCRIPCION	OFICINA	VALOR
8/11/2016	352498		\$ 138.000,00
25/11/2016	2786		\$ 138.000,00
1/12/2016	3900097811		\$ 380.000,00
28/12/2016	77169777		\$ 197.000,00
29/03/2017	7582		\$ 138.000,00
31/03/2017	7180		\$ 140.000,00
27/04/2017		CASTILLA	\$ 8.000,00
10/07/2017	5233		\$ 130.000,00
30/05/2018	DEPOSITO	SIN DATOS	\$ 155.500,00
6/08/2018	TRANSFERENCIAS	BANCO DE BTA 77169777	\$ 165.000,00
6/09/2018	TRANSFERENCIAS	BANCO DE BTA 77169777	\$ 155.000,00
30/11/2018	DEPOSITO	MAL REFERENCIADO	\$ 146.500,00
TOTAL			\$ 1.891.000,00

PRESUPUESTO - 2019

CONCEPTO	CASAS	AUMENTO DEL 3.18% (IPC)	PRESUPUESTO	AUMENTO DEL 8.0% S.M.	PRESUPUESTO
		OPCIÓN 1	ANUAL	OPCIÓN 2	ANUAL
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	58	\$ 9.260.000	\$ 111.360.000	\$ 9.512.000	\$ 114.144.000
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN (BLOQUE 1)	11	\$ 385.000	\$ 4.620.000	\$ 398.000	\$ 4.752.000
DESCUENTO POR PRONTO PAGO	58	\$ 484.000	\$ 5.568.000	\$ 484.000	\$ 5.568.000
TOTAL INGRESOS		\$ 9.361.000	\$ 110.412.000	\$ 9.444.000	\$ 113.328.000
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
ADMINISTRADOR		\$ 820.000	\$ 9.840.000	\$ 820.000	\$ 9.840.000
CONTADOR		\$ 380.000	\$ 4.320.000	\$ 380.000	\$ 4.320.000
REVISORIA EXTERNA			\$ -	\$ -	\$ -
ASEO		\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 300.000	\$ 3.600.000
POLIZA					
ZONAS COMUNES		\$ 1.500.000	\$ 18.000.000	\$ 1.500.000	\$ 18.000.000
PROGRAMA CONTABLE					
ACTUALIZACIÓN PROGRAMA SISCO		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
SERVICIOS					
VIGILANCIA		\$ 5.300.000	\$ 63.600.000	\$ 5.300.000	\$ 63.600.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		\$ 40.000	\$ 480.000	\$ 40.000	\$ 480.000
ENERGÍA ELÉCTRICA		\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 200.000	\$ 2.400.000
TELÉFONO		\$ 30.000	\$ 360.000	\$ 30.000	\$ 360.000
NOTARIALES - CORREO CERTIFICADO		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
ADECUACIÓN E INSTALACIONES				\$ -	
MANTENIMIENTO EXTINTORES		\$ 10.000	\$ 120.000	\$ 10.000	\$ 120.000
MANTENIMIENTO PINTURA		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
MANTENIMIENTO FUMIGACIONES		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
LAMPARAS ZONAS COMUNES		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
ARREGLO JARDINERAS		\$ 30.000	\$ 360.000	\$ 30.000	\$ 360.000
MANTENIMIENTO DE CITOFOFIA		\$ 9.000	\$ 108.000	\$ 9.000	\$ 108.000
MANTENIMIENTO CERCA ELÉCTRICA		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
MANTENIMIENTO PLANTA Y EQUIPOS		\$ 30.000	\$ 360.000	\$ 30.000	\$ 360.000
INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$ 10.000	\$ 120.000	\$ 10.000	\$ 120.000
OTROS				\$ -	
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA		\$ 40.000	\$ 480.000	\$ 40.000	\$ 480.000
PAPELERIA		\$ 20.000	\$ 240.000	\$ 20.000	\$ 240.000
TAXIS Y BUSES			\$ -	\$ -	\$ -
REUNIONES CONSEJO		\$ 10.000	\$ 120.000	\$ 10.000	\$ 120.000
DIA DE LOS NIÑOS - NOVENAS		\$ 40.000	\$ 480.000	\$ 40.000	\$ 480.000
GASTOS ASAMBLEA		\$ 60.000	\$ 720.000	\$ 60.000	\$ 720.000
FINANCIERA				\$ -	
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 876/2001		\$ 92.000	\$ 1.104.000	\$ 94.000	\$ 1.128.000
GASTOS BANCARIOS		\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 100.000	\$ 1.200.000
JURÍDICOS				\$ -	
ASESORÍAS JURÍDICAS		\$ 80.000	\$ 960.000	\$ 80.000	\$ 960.000
TOTAL GASTOS		\$ 9.201.000	\$ 110.412.000	\$ 9.203.000	\$ 110.438.000
VALOR ADMON CASAS 1-51 Y 63-68		\$ 180.000		\$ 184.000	
DESCUENTO POR PRONTO PAGO CASAS 1-51; 63-69		\$ 8.000			
VALOR ADMON CASAS 52-62		\$36.000	NO APLICA DESCUENTO PRONTO PAGO	\$ 36.400	NO APLICA DESCUENTO PRONTO PAGO

Asamblea en la carpintería

Cuentan que en la carpintería hubo una vez una extraña asamblea.

Fue una reunión de herramientas para arreglar sus diferencias.

El martillo ejerció la presidencia, pero la asamblea le notificó que tenía que renunciar. ¿La causa? ¡Pues que hacía demasiado ruido! Y, además, se pasaba el tiempo golpeando.

El martillo aceptó su culpa, pero pidió que también fuera expulsado el tornillo; dijo que había que darle muchas vueltas, quizás demasiadas, para que sirviera de algo.

Ante el ataque, el tornillo aceptó también, pero a su vez pidió la expulsión de la lija. Hizo ver que era muy áspera en su trato y siempre tenía fricciones con el resto de las herramientas.

Y la lija estuvo de acuerdo, a condición de que fuera expulsado el metro que siempre se pasaba la vida midiendo a los demás según su propia medida, como si fuera él la única herramienta perfecta.



En eso entró el carpintero, se puso el delantal e inició su trabajo.

Utilizó el martillo, la lija, el metro y el tornillo. Finalmente, la tosca madera inicial se convirtió en un fino mueble.

Cuando la carpintería quedó nuevamente sola, la asamblea reanudó la deliberación.

Fue entonces cuando tomó la palabra el serrucho, y dijo: "Señores y señoras, ha quedado demostrado que tenemos defectos, pero el carpintero trabaja con nuestras cualidades. Eso es lo que nos hace valiosos. Así que no pensemos ya en nuestros puntos malos y concentrémonos en la utilidad de nuestros puntos buenos".

La asamblea encontró entonces que el martillo era fuerte, el tornillo unía y daba fuerza, la lija era especial para afinar y limar asperezas y observaron que el metro era preciso y exacto.

Se sintieron entonces un equipo capaz de producir muebles de calidad. Se sintieron orgullosos de sus fortalezas y de trabajar juntos.





**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS**

NIT: 830.041.271-6

FIRMAR ASISTENCIA, SOLO UN PROPIETARIO POR CASA, SIN NIÑOS. POR FAVOR MANTENER LOS CELULARES APAGADOS DURANTE LA ACTIVIDAD.

PODER

PARA ASISTIR EN NOMBRE DEL COPROPIETARIO(A) A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2019, AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS.

Señor:

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Administración

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS.

La Ciudad.

Yo, _____ mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de propietario inscrito del inmueble: casa; _____, ubicado en la Copropiedad AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS, manifiesto que confiero poder Amplio y suficiente a:

Quien se identifica con la C.C. No. _____ de _____ para que a nombre y representación mía, asista a la ASAMBLEA ORDINARIA convocada para el día 31 de marzo de 2019, y si no hubiere quórum legal y estatutario para deliberar y tomar decisiones, este poder se extiende para la segunda convocatoria cuya reunión se citó para el día 3 de abril a las 7:00 p.m. en el salón social.

Mi apoderado tiene las siguientes facultades con voz y voto:

1. Hacer propuestas
2. Votar propuestas
3. Rechazar propuestas
4. Cualquier otra cosa que este a favor de mis intereses.

Solicito se le reconozca en los términos y para los efectos de este mandato, expresamente indicados,

Atentamente,

PODERDANTE C.C.

ACEPTO, APODERADO
C.C.

CALLE 7 A BIS A 72-69, FÍJO: 4122589

Jurídica

Bogotá, D.C. Marzo 2 de 2018.

Señores:
ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY
La Ciudad.

Alcaldía Local de Kennedy

R. No.

2018-581-604992-2

2018-03-16 11:44 - Pábol J. Astoriza

Destino: Área de Gestión Política

Remite: LOS REALES II SECTOR LAS

20185810049922

REFERENCIA: Derechos de Petición - Agrupación de Vivienda Los Reales Segundo Sector
Urbanización Las Dos Avenidas NIT 830.041-271-6

Estimados Señores:

Nosotros los aquí firmantes residentes en esta ciudad, identificados con cédulas de ciudadanía como aparece al pie de nuestros nombres y firmas, propietarios de los bienes e inmuebles externos a la agrupación y ubicados sobre la carrera 72 B de la Urbanización de la referencia, basados en el amparo del artículo 23 de la constitución, en forma cordial solicitamos a sea Alcaldía, basados en los dos derechos de petición realizados al Consejo de Administración de la Agrupación, (De los cuales anexamos copia simple con los recibos de envío por correo certificado y el correspondiente recibo del último envío) y de los cuales no se recibió nunca respuesta; solicitamos de la manera más atenta a ese despacho se nos autorice la entrega de una copia del expediente de dicha agrupación desde su creación y habilitación.

Adicionalmente, solicitamos se nos indique el procedimiento para pedir una auditoría contable y la asesoría con el fin de verificar el correcto manejo de los dineros y los correctos cobros del valor de la administración de los periodos anteriores sobre todo a las residencias ubicadas en el área exterior al cerramiento, de igual manera la entrega de documentos relacionados con la legalidad de dicho encerramiento.

Se firma a los 2 días del mes de marzo del año en curso.

En espera de sus comentarios e instrucciones, de ustedes,

Cordialmente,

Direcciones de Notificación:

1) Carrera 72 B No. 7A-92 segundo piso (Fanny Moreno de Herrera)

Teléfono: 3871683

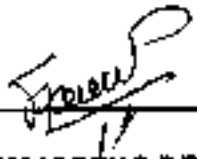
2) Carrera 72 B No. 7A-78 (Nubia Bernal de Gonzalez)

Teléfono: 3103097062

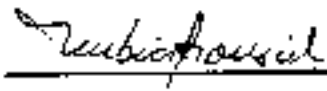
[Escriba aquí]

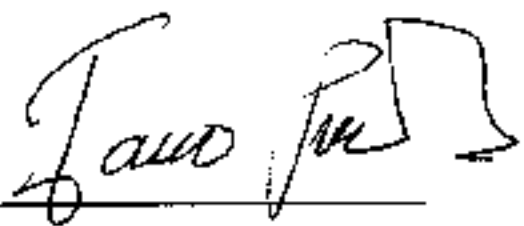
12 MAR 2018

FIRMAS:


FANNY MORENO DE HERRERA
C.C. No. 20.180.567 Bogotá.
Dir: Cra 72 B No. 7A-92 - 2º piso

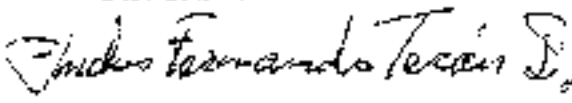
ANGELICA FLOREZ PIÑEROS
C.C. No. 21.118.142 de Viotá
Dir: Ca. 72 B No. 7 A-36


NUBIA BERNAL DE GONZALEZ
C.C. No. 27.981.004 Barbosa
Dir: Cra 72 B No. 7A-78


JAIRO ALEJANDRO PRIETO
C.C. No. 79.116.655 de Bogotá
Dir: Cra 72 B No. 7A-78

ANDRES FERNANDO TERAN
C.C. No. 17.052.190 Bogotá
Dir: Cra 72 B No. 7A-54

NUBIA GARCIA RAMIREZ
C.C. No. 51.715.151 de Bogotá
Dir: Ca. 72 B No. 7 A-46



[Escriba aquí]



GABRIEL CARDENAS HERRERA

C.C. No.

Dir. Cra. 72 B No. 7 A 86



NELSON DARIO MORALES

C.C. 19.433.612 de Bogota

Dir. Ca. 72 B No. 7 A - 46

396

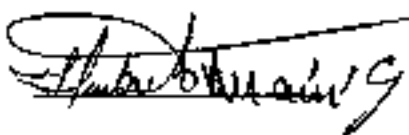
400

CAYETANO NIÑO Y/O MARIA GONZALEZ

C.C. No. 6.748.464 de Tenjo

Dir. Cra. 72 B No. 7 A 86

C.C. 23.267.239 de Tunja



HERIBERTO MARIN

C.C. No. 19.312.177 de Bogotá

Dir. Cra. 72 B No. 7 A 74



Bogotá D.C.

Código de dependencia: _583_

Señora:

FANNY MORENO DE HERRERA Y DEMAS FIRMANTES

CALLE 7 F # 72 A - 12

Ciudad.

Asunto: Respuesta Derecho Petición

Referencia: radicado No. 2018-581-004992-2

En atención al radicado de la referencia, en la cual solicita copia del expediente de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS desde su creación, me permito dar respuesta previa las siguientes consideraciones:

Que, de acuerdo, con lo previsto en el Decreto No. 472 de 2015, proferida por la Secretaria General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., me permito solicitar se sirva efectuar la respectiva consignación en la Tesorería Distrital ubicada en la Carrera 30 No 24-90 primer piso, correspondiente a (160) fotocopias.

Lo anterior, una vez efectuado el pago favor acercarse a la oficina jurídica ubicada en la Transversal 78 K No. 41 A - 04 sur, para que sea entregado el recibo de pago y se generen las copias solicitadas.

Respecto a la segunda petición, sobre el procedimiento para pedir una auditoría contable En primer término, es necesario precisar la competencia que asiste a este Despacho, en tratándose de su intervención en el ámbito de la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expidió El Régimen de Propiedad Horizontal, y al respecto tenemos:

El artículo 8. Señala:

Certificación sobre existencia y representación legal de la Persona Jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que atude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

Por otra parte, el parágrafo del artículo 47 de la misma norma nos indica.



Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

En tal circunstancia, es dable afirmar que la intervención de este Despacho está restringida a prestar un servicio público determinado y excepcional.

Así las cosas, es preciso informar que son los copropietarios a través de la asamblea general quienes determinan, el llevar a cabo una auditoría o acudir a la jurisdicción ordinaria, en el caso que lo considere pertinente.

Finalmente es claro que, conforme a la normatividad transcrita, a este Despacho no le asiste competencia para entrar a esclarecer los temas por usted formulados en el escrito que nos ocupa, por falta de competencia. Temas que se encuentran en cabeza de otras instancias como ya se advirtió.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente;


CARLOS JULIO PACHECO ZAPATA

Profesional Universitario Código 217 grado 18
Firmado y Aprobado: Profesional Carlos Julio Pacheco Zapata
Profesional Universitario Código 217 grado 18
Firmado: Sandra Gálvez Álvarez
Abogada Contralora de la Gestión Política, Jurídica



Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter polícivo.

En tal circunstancia, es dable afirmar que la intervención de este Despacho está restringida a prestar un servicio público determinado y excepcional.

Así las cosas, es preciso informar que son los copropietarios a través de la asamblea general quienes determinan, el llevar a cabo una auditoría o acudir a la jurisdicción ordinaria, en el caso que lo considere pertinente.

Finalmente es claro que, conforme a la normatividad transcrita, a este Despacho no le asiste competencia para entrar a esclarecer los temas por usted formulados en el escrito que nos ocupa, por falta de competencia. Temas que se encuentran en cabeza de otras instancias como ya se advirtió.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente;


CARLOS JULIO PACHECO ZAPATA

Profesional Unimilitar Código 219 grado 18

Antes y Apodó: Profesional Carlos Julio Pacheco Zapata

Profesional Unimilitar Código 219 grado 18

Profesional Sanidad Grado 18

Abogado Contraloría de Gestión Pública

402

Alcaldía Local de Kennedy
RECIBIDO
FECHA: 11 MAY 2018
RADICADO # 25
FOLIOS # 1- (anexo)

Bogotá, marzo 11 de 2017

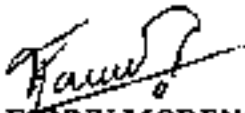
Señores:
ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY
La Ciudad.

Referencia: Radicado No. 20185830129511 de fecha 02-04-2018 - recibo fotocopias

En atención al radicado de la referencia, estamos anexando el recibo de consignación No. 11132038 de la Dirección Distrital de Tesorería, por el valor correspondiente a las 160 fotocopias (\$ 16.374 pesos) del expediente de la "Agrupación de Vivienda Los Reales Segundo Sector Urbanización Las Dos Avenidas" con Nit No. 830.041.271-6.

Agradeciendo la atención a la presente de Ustedes,

Cordialmente,


FANNY MORENO DE HERRERA
C.C. No. 51'740.080 de Bogotá.


NUBIA BERNAL DE GONZALEZ
C.C. No. 27'981.004 de Barbosa.

Recibo: Juan Carlos
ac 19329752
160 fotocopias por Expediente
17 de Mayo 2018

Anexo: Recibo de pago No. 11132038 por concepto de 160 fotocopias (\$ 16.374 pesos)

DIRECCIÓN DISTRICTAL DE TESORERÍA NIT 899.999.06.19
FORMATO DE CONCEPTOS VARIOS

FECHA: 20/08/2011
RFCIBO 00000001132008



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: EDUARDO HERRERA MORENO
TIPO DE IDENTIFICACIÓN: CC
IDENTIFICACIÓN: 18129752
DIRECCIÓN: KR 61 S 72 20144 83
TELÉFONO: 3108995025
CORREO:

CONCEPTO	ENTIDAD ORÍGEN	ENTIDAD DESTINO	BASE	PORCENTAJE	VALOR
POTOCÓPIAS D. L. KENNEDY FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY		FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY	2	0.000	13.380,00
IVA SERVICIOS	FONDO DE DESARROLLO LOCAL OF KENNEDY	DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - UNAN	13.380	18.000	2.614,00
TOTAL A PAGAR					16.024,00
VALOR LETRAS:	OCECIBO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS ENTEROS				

OBSERVACIONES: PAGO DE 160 POCOCOPIAS + IVA

Referencia: 10604001412018
Entidad destino:
UNAN

143-81



445172172026254035180204000000143200843502700000001637400156120150318

LIQUIDADOR
deudor
CLIENTE
Pagar en Banco de Occidente

31
160



Ministerio de Justicia
Fiscalía General de la Nación

Bogotá D.C., 30 de Agosto de 2011.

2011 AUG 31 A 10:30

027473

Señores
FISCALIA GENERAL DE LA NACION
Repartos
Ciudad

MARIA TERESA GUERRERO RAMÍREZ mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 51.554.641 de Bogotá, en mi calidad de Representante Legal de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR LAS DOS AVENIDAS, me permito denunciar la pérdida de archivos de la copropiedad que represento, desde el año 2007 hacia atrás, para lo cual las administraciones de turno y los consejos de administración deberán comunicar que pasó con los documentos contables que soportan el historial de la misma, ya que dadas las solicitudes de algunos de los copropietarios en este sentido por conducto de Derecho de Petición y Acción de Tutela, es imposible acreditar la documentación requerida ya que en los archivos actuales hay correspondencia desaparecida que por tal razón no se puede demostrar ante las autoridades competentes todos los requerimientos. Razón suficiente para acudir ante ustedes para que investiguen el caso y obliguen a los responsables (personas indeterminadas) que ocurrió con la pérdida de la documentación faltante en los archivos, dejando plena constancia que la suscrita y los consejeros actuales han dado continuidad a la labor encomendada con los soportes existentes en la actualidad.

En caso de ser necesario la reconstrucción de toda la contabilidad es menester que se nombre a un profesional en materia contable para que reconstruya la contabilidad desde el período antes citado con el aval de la comunidad en Asamblea Extraordinaria.

Agradezco la atención de ustedes.

Atentamente,

MARIA TERESA GUERRERO R.
C. C. N° 51.554.641 de Bogotá

NOTIFICACIONES : CALLE 7 A BIS A N° 71 - 92
TELÉFONO : 4122589
CELULAR : 3165078559
BOGOTÁ D.C.



REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA NOVENA

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D. E.

Carrera 16 No. 88 A-14 y 18
BOGOTA

TELEFONOS: 256 91 56
256 94 47
256 93 67
236 47 52

CUARTA COPIA DE LA ESCRITURA No. # 9877

DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 1979

VENTA DE SUPERCONSTRUCCIONES LIMITADA

A JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ Y OTRA. B. HIPOTECA



JOAQUIN CARO ESCALLON
NOTARIO NOVENO

Ref.



No. 98772

Número Nueva
mil Ochocientos setenta
y sieteEn la ciudad de Bogotá, Distrito Especial,
Departamento de Cundinamarca, República de
Colombia, a Diez y ocho (18)

de Diciembre de mil novecientos setenta y nue-

ve (1.979), ante mí, JAIME HERNANDEZ SERRANI, Notario Noveno

(9o.)/de este Círculo, Compareció, BERNARDO AKERMAN CUSHIR,

varón, casado, mayor y domiciliado en esta ciudad, identifica-

do con la cédula de ciudadanía No. 17.058.437 de Bogotá, y de-

claró: - - PRIMERO . - - Que en este acto obra en nombre y re-

presentación de SUPERCONSTRUCCIONES LIMITADA., Sociedad domi-

ciliada en Bogotá, constituida por escritura No. cuatro mil -

quinientos setenta y tres (4.573) de veintitrés (23) de a-

gosto de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Nota-

ría Novena de Bogotá y reformada por escritura No. seis mil -

cuatrocientos cuatro (6.404) de quince (15) de diciembre de

mil novecientos setenta y cinco (1.975) de la misma Notaría,

que en este instrumento se denominará la Sociedad, como Geren-

te y Representante Legal de la misma, calidad que acredita con

el certificado de la Cámara de Comercio que entrega para su

protocolización con esta escritura. - - SEGUNDO . - - Que enaje-

na a favor de JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ y FANNY MORENO

DE HERRERA que en esta escritura se llamarán el Comprador, a

título de venta, los siguientes bienes inmuebles situados en

esta ciudad, en la Agrupación de Vivienda Los Reales, Segundo

Sector, construida en parte de los superlotes Nos, uno, dos y

tres (1, 2 y 3) de la manzana "B" de la Urbanización Las -

Dos Avenidas, Segunda Etapa, que se segregan de la finca con

registro catastral No. Fontibón U11341: a) - El derecho de -

dominio pleno y la posesión regular que la Sociedad tiene sobre

el lote de terreno No. diecisiete (17) de la manzana veinti-

tres (23) del plano de reforma de loteo de la manzana "B" del plano general de loteo de manzanas y superlotes de la nombrada Urbanización, planos protocolizados con la escritura No. mil seiscientos treinta y dos (1.632) de cuatro (4) de mayo de mil novecientos setenta y seis (1.976) de la Notaría Novena de Bogotá, con cabida aproximada de ciento veintiseis metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (126.50 Mts. 2) y la casa de habitación de dos plantas en el construida, con todas sus anexidades, distinguida en la nomenclatura urbana con el número siete G veintiseis (7G-26) de la carrera setenta y tres (73), matrícula inmobiliaria No. 050-0414775, alindado todo así: NORTE: En veinte metros cincuenta centímetros (20.50 mts.) con el lote No. dieciocho (18) de la misma manzana y la zona verde comunal. SUR: En quince metros cincuenta centímetros (15.50 mts.) con el lote No. dieciseis (16) de la misma manzana y cinco metros (5.00 mts.) con la zona verde comunal. - ORIENTE: En siete metros (7.00 mts.) con el lote No. diecinueve (19) de la misma manzana; OCCIDENTE: En tres metros treinta y cinco centímetros (3.35 mts.) con la carrera setenta y tres (73) y tres metros setenta centímetros (3.70 mts.) con la zona verde comunal. -- No obstante los anteriores linderos y cabida este inmueble se vende como cuerpo cierto. b) - Un derecho de propiedad en común y pro indiviso, de una sesenta y nueve avas parte (1/69), sobre las zonas de terrenos comunales, del segundo sector de la mencionada Agrupación de Vivienda destinadas para vías de acceso, parqueaderos y zonas verdes y sus obras correspondientes, zonas que tienen una cabida total aproximada de tres mil trescientos trece metros cuadrados (3.323.00 Mts. 2). - El referido segundo sector de dicha Agrupación de Vivienda tiene un área bruta de diez mil novecientos veintidos metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (10.922.50 Mts. 2), incluyendo siete mil seiscientos diez metros cuadrados con cincuenta decímetros cua-



draron (7.710.50 Mts. 2) de área aproximada de los sesenta y nueve (69) lotes de propiedad privada individual exclusiva en que se levantan las sesenta y nueve (69) casas en ella edificadas y linda así: --

NORTE: En cien metros (100.00 mts.), con

la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos Avenidas.

ORIENTE: En ciento nueve metros veintidos centímetros (109.22

mts.), con la zona verde de protección ambiental de la Urbanización Las Dos Avenidas. SUR: En cien metros (100.00 mts.)

con la calle comunal siete D (7D). OCCIDENTE: En ciento nueve

metros veintidos centímetros (109.22 mts.), con la carretera setenta y tres (73). -- Estas zonas comunales de terreno

y sus obras quedan del dominio inalienable e indivisible de todos los dueños de las casas que forman el segundo sector de

la nombrada Agrupación de Vivienda, a las cuales acceden y su destino en ningún caso no podrá modificar, pues permiten el

uso y goce de tales casas. -- Por tanto, en toda enajenación o gravamen del inmueble aludido en el literal a) de esta cláusula siempre quedará incluido este derecho proindiviso de propiedad y será inválido cualquier acto celebrado separadamente

sobre ese mismo derecho. -- TERCERO. -- Que los inmuebles objeto de esta venta los adquirió la Sociedad así: el terreno

en mayor extensión por compra a Constructora Colombiana S.A. según escritura número seis mil quinientos dieciocho (6.518)

de veintinueve (29) de octubre de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Notaría Séptima de Bogotá, registrada

el veintinueve (29) de enero de mil novecientos setenta y cinco (1.975) en el folio de matrícula inmobiliaria número

050-0255138; y las construcciones por haberlas hecho a sus expensas. -- CUARTO. -- Que estos inmuebles están libres

de embargo, demanda judicial, arrendamiento, patrimonio de familia, inembargable, congo, condiciones resolutorias y limita-

20

ciones del dominio y se hallan a paz y salvo por impuestos y contribuciones. - La instalación de teléfono y cualquier reajuste por abastecimiento de agua o suministro de otro servicio serán de cuenta del comprador. -- Respecto a hipotecas los inmuebles únicamente soportan la establecida a favor de la -- Corporación Granco Colombiana de Ahorro y Vivienda mediante escritura No. tres mil doscientos setenta y siete (3.277) de ocho (8) de junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) de la Notaría Novena de Bogotá, registrada el nueve (9) de septiembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) en el folio de matrícula inmobiliaria No. 650-0414827, de la cual serán liberados oportunamente por dicha Corporación. -- QUINTO. -- Que ha entregado materialmente al Comprador los bienes objeto del presente contrato y la Sociedad responderá por el saneamiento legal de esta venta, pero la Sociedad no responderá por daños o reparaciones locativas o necesarias, como goteras, obstrucción de canales de cañerías, deterioro de herrajes, canales, pisos, puertas, ventanas, aparatos, instalaciones, etc., ocurridos después de la entrega al Comprador de los inmuebles que se le transfieren por escritura. -- SEXTO. -- Que desde hoy son de cargo del Comprador todos los impuestos, contribuciones, tasas, derechos, valorizaciones, servicios, etc., referentes a los inmuebles que adquiere por este instrumento lo mismo que la cuota proporcional para los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunales de la Agrupación de Vivienda. -- SEPTIMO. -- Que por resolución No. -- cuatro mil treinta y seis (4.036) de cinco (5) de diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) protocolizada con la escritura No. mil seiscientos sesenta y uno (1.661) de diez (10) de abril de mil novecientos setenta y ocho (1978) de la Notaría Novena de Bogotá, registrada el nueve (9) de diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) en el folio de matrícula inmobiliaria No. 050-0255138, el Superin-



tendente Bancario dió permiso a la Sociedad para desarrollar el plan de ventas de las sesenta y nueve (69) casas del Segundo Sector de la Agrupación de Vivienda Los Reales. - - OCTAVO . - - Que no se permitirán modificaciones en las casas ni en

los bienes propiedad común de la mencionada Agrupación de Vivienda, si éstas afectan la unidad urbanística o arquitectónicas del conjunto. - Por otra parte, en los garajes y sitios de parques de cada casa solamente se podrá estacionar automoviles, camionetas, camperos, pick-ups hasta de una tonelada, cuyos tamaños no excedan a las dimensiones del respectivo garaje o sitio señalado de estacionamiento. - - NOVENO . - - Que por escritura No. nueve mil ochocientos cinco (9.805) de treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) de la Notaría Novena de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 050-0255138 del ocho (8) de febrero de mil novecientos setenta y ocho (1.978) se protocolizo el reglamento de propiedad de los bienes comunes de la Agrupación de Vivienda, lo mismo que la resolución No. cuarenta y cuatro (44) de tres (3) de agosto de mil novecientos setenta y siete (1.977) del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital por la cual se aprobó el proyecto general de la Agrupación de Vivienda y se establecieron las normas que la reglamentan, reglamento y resolución que son de obligatorio cumplimiento por parte del comprador y sus causahabientes. - - DECIMO . - - Que los gastos de esta escritura los pagan las partes contratantes por mitad y los gastos del registro de sus copias, los de la cancelación de la hipoteca por el saldo del precio y los relativos a la operación del crédito con la Corporación de Ahorro y Vivienda serán de cargo del Comprador. - - UNDECIMO . - - Que el precio de la venta es la cantidad de UN MILLON CIEEN MIL PESOS (\$ 1.100.000.00) -

moneda legal, que el Comprador solidariamente pagará a la Sociedad en sus Oficinas de Caja en Bogotá, así: a)- La cantidad de Ciento cincuenta mil pesos (\$ 150.000.00) moneda legal que la Sociedad tiene recibida del Comprador a su satisfacción . b)- La cantidad de Setecientos sesenta mil pesos --- (\$ 760.000.00) moneda legal en el plazo de dos (2) meses - contados desde la fecha de esta escritura. - - Para pagar esta cantidad el Comprador ha solicitado préstamo a la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda; c) - Y la cantidad de - Ciento noventa mil pesos (\$ 190.000.00) a la firma de la presente escritura. -- I N T E R E S E S . -- Sobre los saldos del precio de la venta el Comprador pagará a la Sociedad a partir de hoy intereses corrientes al ocho por ciento (8%) anual, más la corrección monetaria, pagaderos por trimestres anticipados intereses que en caso de mora se liquidarán al treinta y seis por ciento (36%) anual, sin perjuicio de las acciones a favor de la Sociedad. - - DUODECIMA . - - Que no obstante la forma de pago del precio la Sociedad otorga el presente título firme y definitivo, libre de toda condición resolutoria . -----

DECIOTERCERO . -- S E R V I D U M B R E S . -- Que las empresas de Servicios Públicos (Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Teléfonos) para efectos de la revisión, reparación y modificación de sus ductos y redes, tendrá a perpetuidad el libre acceso a los terrenos de la Agrupación de Vivienda Los Reales Segundo Sector tanto de propiedad privada o individual como de copropiedad o comunal y quedan autorizadas también a perpetuidad para hacer en tales terrenos y bienes las obras - necesarias para el adecuado mantenimiento de las mencionadas redes. - - En ningún caso se podrá construir sobre las redes de dichos servicios . - - - Presente JULIO EDUARDO HERRERA CUITIERRES varón, casado y PANNY MORENO DE HERRERA, mujer casada, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía que se anotan al pie de sus --



firmas y declararon que aceptan esta escritura con todas las estipulaciones y la venta que por ella se les hace, por hallarla de acuerdo con lo convenido; b)-- Que ha recibido materialmente de la Sociedad Vendedora los bienes objeto de este contra-

to a su satisfacción ; c)-- Que pagarán el saldo del precio de esta venta y sus intereses como se estipula en esta escritura; d) -- Que las sumas que paguen a la sociedad Vendedora por concepto de este contrato se abonarán o imputarán en el siguiente orden intereses, gastos del cobro y en último término a capital; e) -- Que son de su cargo los gastos del cobro judicial o extrajudicial, incluyendo por honorarios de abogado aquellos que fije el Juez; f) -- Que renuncian a favor de la sociedad Vendedora el derecho de nombrar secuestro de bienes; g) -- Que aceptan desde ahora sin necesidad de previa notificación, cualquier cesión que haga la Sociedad Vendedora del crédito a su favor que consta en esta escritura; h) - Que conoce, acepta y se obliga a dar estricto cumplimiento al reglamento de copropiedad de los bienes comunes de la Agrupación de Vivienda Los Reales Segundo Sector y la resolución número cuarenta y cuatro (44) de tres (3) de agosto de mil novecientos setenta y siete (1.977) del Director de Departamento Administrativo de Planeación Distrital, cuyas copias ha recibido de la Sociedad vendedora; i) - Que si se demora el cumplimiento de una o más de sus obligaciones que contraen por esta escritura o si enajenan los inmuebles que adquieren por este instrumento o si estos fueren perseguidos judicialmente por un tercero o sufrieren desmejora o deprecio tales que no presten garantía suficiente para la Sociedad Vendedora a juicio de ésta, la Sociedad Vendedora podrá declarar insubsistente el resto del plazo fijado y exigir inmediatamente el pago del saldo total del precio con sus intereses. -----



Comparecieron JAVIER GIRALDO GOMEZ

mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.056.005 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y

representación de la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA - GRAN-

AHORRAR, establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.E., y permiso de fun-

cionamiento concedido por Resolución número dos mil trescientos setenta y tres (2373) de mil no-

vecientos setenta y dos (1972) del Superintendente Bancario, protocolizada mediante escritura pú-

blica número cuatro mil setecientos uno (4.701) del catorce (14) de Septiembre de mil novecientos

setenta y dos (1972) de la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá, en su calidad de GERENTE

SUCURSAL BOGOTA, y por tanto como representante legal, todo lo cual se acredita con

certificado expedido por la Superintendencia Bancaria que se agrega al protocolo, por una parte,

entidad que en adelante, dentro de este instrumento, se denominará simplemente como GRAN-

AHORRAR y por la otra JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ Y FANNY --

MORENO DE HERRERA, mayores de edad, domiciliados en Bogotá, de esta-

do civil casados, identificados como aparece al pie de sus firmas, quienes --

obran en sus propios nombres y solidariamente

y manifestaron: A) Que a JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ Y FANNY MORENO DE HERRERA

se le denominará en adelante, dentro de este instrumento, simplemente EL HIPOTECANTE. B) Que EL HIPOTECANTE ha celebrado con GRANAHORRAR el contrato de hipoteca abierta que se ha de constar en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- EL HIPOTECANTE constituye hipoteca abierta de PRIMER GRADO a favor de GRANAHORRAR sobre el (los) inmueble (s) que se describe (n) en el punto Décimo Octavo de este documento, hipoteca ésta que se registrará por los puntos siguientes de este instrumento. SEGUNDA.- Dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento se constituye queda (n) comprendido (s) no solo el (los) inmueble (s) descrito (s) y alin- derado (s) en el punto Décimo Octavo del presente documento, sino también todas las edificaciones que actualmente existen en el mencionado inmueble y las que se construyan en el futuro, junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el artículo seiscientos cincuenta y ocho (658) del Código Ci- vil se consideren inmuebles por destinación. TERCERA.- El (los) inmueble (s) que se hipoteca (n) a favor de GRANAHORRAR se encuentra (n) actualmente libre (s) de cualesquiera clase de graváme- nes, ya sean hipotecas, anticresis, censos, así como de patrimonios inembargables de familia, embar- gos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, prohibiciones y condiciones resolutio- rias del dominio, etc., salvo la hipoteca abierta a favor de GRANAHORRAR que por el presente ins- trumento se constituye.

4

CUARTA.- La hipoteca que EL HIPOTECANTE constituye por el presente instrumen- to público garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que el HIPOTECANTE haya adqui- rido o adquiriera en el futuro a favor de GRANAHORRAR, hasta por la suma en moneda legal a que



equivalgan según la cotización de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, vigente en la fecha o fechas del pago o pagos de cada una de las respectivas obligaciones garantizadas por esta hipoteca, la cantidad de DOS MIL DOSCIENTAS DIECISEIS

Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, con UN MIL TRESCIENTAS ONCE

fracciones de Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC

2216.1311

UPAC), por el sólo concepto de capital pero quedando convenido

que garantizará también y adicionalmente al límite arriba fijado los intereses durante el plazo, los

intereses moratorios en caso de que hubiere lugar a ellos, ya sean liquidables dichos intereses del pla-

zo o en la mora según la equivalencia de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante UPAC o no, las

costas judiciales y cualesquiera otros gastos en que GRANAHORRAR incurriere por la cobranza,

aun en el caso de que la suma de capital, intereses, costas y demás gastos exceda del límite fijado en

este mismo punto. Las obligaciones de que trata este punto pueden haber sido adquiridas en el pa-

sado o pueden serlo en el futuro a favor de GRANAHORRAR, por razón de contratos de mutuo o

por cualquiera otra causa en que EL HIPOTECANTE quede obligado para con GRANAHORRAR

por cualquier concepto, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con otra u otras fir-

mas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos o de créditos de otro orden o de cualquier

otro género de obligaciones, ya consten o estén incorporados ellos en títulos valores o en cualesquie-

ra otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier

otra forma, endosados, aceptados, en fin firmados por EL HIPOTECANTE en forma tal que éste

quede obligado ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se

hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido

a favor de GRANAHORRAR directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endo-

sado o cedido a GRANAHORRAR o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier

concepto y ya se hayan pactado las obligaciones a que se refiere este punto en forma tal que se de-

ban liquidar según la equivalencia de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, el día del

pago o se haya pactado el pago en Moneda Legal sin hacer referencia a la Unidad de Poder Adquisi-

tivo Constante UPAC. PARAGRAFO PRIMERO.- Se deja constancia que el número de DOS MIL

DOSCIENTAS DIECISEIS

----- Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, con UN MIL
TRESCIENTAS ONCE -----

----- fracciones de Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC,
(2216.1311 ----- UPAC), que por concepto de capital limitan la hipoteca abierta en la
forma arriba expuesta equivalen en Diciembre 8 de 1979 -----
a la cantidad de SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS MOTE -----

(\$ 760.000.00 -----) moneda corriente. PARAGRAFO SEGUNDO.- Queda sin embargo cla-
ramente entendido, que para determinar en cualquier momento el límite de ésta hipoteca abierta es-
tablecido para el sólo concepto de capital de las obligaciones a cargo de EL HIPOTECANTE y a fa-
vor de GRANAHO RRAR en la forma arriba dicha, se convertirán las mencionadas unidades de Poder
Adquisitivo Constante, UPAC, a su equivalente en Moneda Legal, de acuerdo a la equivalencia para
tales Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, vigente el día en que se quiera hacer la deter-
minación de dicho límite. Como consecuencia de ser la hipoteca abierta, sólo se tendrá por excedido
el límite que para el solo concepto de capital de las obligaciones garantizadas por ésta quedó estable-
cido arriba, cuando en un momento dado la suma de todas las obligaciones a favor de GRANAHO-
RRAR existentes en ese momento, supere dicho límite y en ningún caso teniendo en cuenta para
efectuar dicho cómputo las obligaciones a cargo de EL HIPOTECANTE y a favor de GRANAHO-
RRAR que se hubieren en dicha fecha ya extinguido, aunque dichas obligaciones hubieren durante su
vigencia, es decir, antes de haberse extinguido, estado garantizadas por la hipoteca de que aquí se tra-
ta. QUINTA.- EL HIPOTECANTE acepta desde ahora, con todas las consecuencias que la ley señala y
sin necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso que GRANAHO RRAR haga de las obligacio-
nes a que se refiere el punto Cuarto anterior del presente documento y de las garantías que las ampa-
ran, incluyendo dentro de éstos la presente hipoteca. SEXTA.- Serán de cargo del HIPOTECANTE to-
dos los gastos del cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de GRANAHO RRAR si a ello
hubiere lugar; los del otorgamiento de esta escritura; los de la expedición de una (1) copia registrada y
y anotada de la misma, con destino a GRANAHO RRAR, copia ésta que debe tener la anotación de
prestar mérito para ejercer judicialmente los derechos que como acreedora hipotecaria le correspon-
den; los del certificado de libertad del inmueble materia de este contrato debidamente complementa-
do hasta la fecha que indique GRANAHO RRAR; y los de la posterior cancelación del presente gra-
vamen. GRANAHO RRAR queda expresamente autorizada por EL HIPOTECANTE para hacer expe-
dir para su uso y a costa del HIPOTECANTE, cuando así lo estime necesario GRANAHO RRAR hasta
dos (2) copias auténticas debidamente registradas del presente instrumento, adicionales a la de arriba



mencionada, quedando autorizado el Notario para expedir dichas copias con los requisitos necesarios para que GRANAHORRAR pueda ejercer judicialmente los derechos que como beneficiario de la hipoteca abierta de que aquí se trata le corresponden. En esta forma se da cumplimiento a los requisitos prescritos por el Artículo 81 del Decreto 960 de 1.970 sobre expedición de copias con efecto ejecutivo.

en el evento de pérdida o destrucción, SEPTIMA.- GRANAHORRAR podrá declarar extinguidos o insubsistentes todos los plazos de las obligaciones a su favor y a cargo del HIPOTECANTE y por lo tanto exigir de inmediato por los medios legales correspondientes, el pago total del capital pendiente, de sus intereses y accesorios, sin previo requerimiento judicial, en cualesquiera de los siguientes eventos: 1) En caso de que EL HIPOTECANTE deje de pagar en tiempo debido cualquier obligación a favor de GRANAHORRAR garantizada con esta hipoteca. Dentro de este numeral quedan incluidos los casos en que EL HIPOTECANTE deje de pagar en tiempo debido cualquier cuota de capital y/o de intereses pactada en un pagaré y/o en otro documento suscrito con vencimientos ciertos sucesivos. 2) En caso de que el (los) inmueble (s) sobre el (los) cual (es) se constituye la hipoteca se coloque (n) o encuentre (n) en cualquiera de estos eventos: a) Si fuere (n) perseguido (s) judicialmente en virtud de cualquier acción en juicio o fuera de éste; b) Si sufre (n) desmejoras o deprecio tales, que así desmejorado (s) o depreciado (s) no fuere (n) suficiente garantía para la plena seguridad de GRANAHORRAR a juicio de ésta; c) Si EL HIPOTECANTE perdiere la titularidad o posesión inscrita del (de los) bien (es) hipotecado (s) por cualquiera de los tres medios de que trata el Artículo 789 del Código Civil o si perdiere la posesión material del (de los) mismo (s) y no ejercitare las acciones civiles de policía requeridas para conservarla en el término que para el efecto señalan los Códigos de Policía u Ordenanzas del respectivo Departamento o Sección Territorial donde esté (n) ubicado (s). 3) En caso de falta de cumplimiento del HIPOTECANTE a cualesquiera otras obligaciones a su cargo y a favor de GRANAHORRAR, ya consten ellas en el presente o en cualquier otro documento. PARAGRAFO.- Bastará para los efectos de que trata la presente cláusula séptima, la declaración escrita de GRANAHORRAR en carta dirigida al HIPOTECANTE, o la solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración ésta que EL HIPOTECANTE acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento. OCTAVA.- En todos los casos en que GRANAHORRAR quiera hacer efectivos los pagarés o cualesquiera otros créditos a cargo del HIPOTECANTE garantizados por la hipoteca abierta determinada en este instrumento, bastará para el efecto la presentación de los pagarés o instrumentos legales en que consten las deudas junto con el presente documento y los demás que exija la ley. NOVENA.- La hipoteca

abierta de que trata este documento estará vigente mientras GRANAHOORAR no la cancele expresamente y por escrito en legal forma y GRANAHOORAR no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor y a cargo del HIPOTECANTE. DECIMA.- El HIPOTECANTE declara expresamente conocer y aceptar el sistema de valor constante y su instrumento operativo la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, creada y reglamentada por el Decreto mil doscientos veintinueve (1.229) de mil novecientos setenta y dos (1.972) y demás normas legales complementarias y concordantes. En consecuencia, se compromete a pagar el monto de todos los créditos que GRANAHOORAR le llegue a otorgar por el sistema de valor constante, en moneda legal de acuerdo a la equivalencia de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, el día de cada uno de los pagos. DECIMA PRIMERA.- La garantía hipotecaria que aquí se constituye no implica que GRANAHOORAR contraiga obligación alguna de hacerle préstamos al HIPOTECANTE o de concederle prórrogas o renovaciones. DECIMA SEGUNDA.- El HIPOTECANTE autoriza expresamente a GRANAHOORAR para imputar cualquier suma de dinero que le llegue a pagar, a cualquiera de las obligaciones a cargo de éste y a favor de GRANAHOORAR. Consecuentemente GRANAHOORAR podrá a su exclusiva elección imputar cualquier pago que reciba del HIPOTECANTE a una cualquiera de las obligaciones a cargo de este o a varias o a todas; podrá GRANAHOORAR si así lo eligiere preferir para la imputación de un pago cualquiera, la deuda que al tiempo del pago no estaba devengada a la que sí lo estaba, o por el contrario, preferir ésta a aquella; igualmente podrá imputar cualquier pago al capital de una o varias de las obligaciones aunque en ellas mismas o en otras, también a cargo del HIPOTECANTE, hubiere intereses devengados y no pagados, sin que ello implique que dichos intereses se presuman pagados o condonados. Como consecuencia de lo aquí previsto EL HIPOTECANTE no podrá hacer reclamo alguno a GRANAHOORAR por la forma en que ésta haya imputado los pagos que haya recibido de aquel, ya que GRANAHOORAR queda expresamente facultada para imputarlos en la forma que libremente elija. DECIMA TERCERA.- EL HIPOTECANTE se obliga a mantener asegurado (s) el (los) inmueble (s) que hipoteca, contra el riesgo de incendio, por una cantidad no inferior al avalúo comercial que realice un perito designado por GRANAHOORAR y durante todo el tiempo que se encuentren vigentes obligaciones a su cargo y en favor de GRANAHOORAR, garantizadas con la hipoteca que aquí se constituye. El seguro deberá ser contratado con una Compañía legalmente autorizada para operar en Colombia, a elección de GRANAHOORAR; el producto de la indemnización que pague la Compañía Aseguradora, lo cede desde ahora EL HIPOTECANTE a GRANAHOORAR, quien aplicará la cantidad que reciba al pago de las deudas a su favor y el exceso, si lo hubiere, lo entregará al HIPOTECANTE. DECIMA CUARTA.- EL HIPOTECANTE se obliga a tomar un Seguro de



Vida por un valor igual al saldo mensual de sus obligaciones para con GRANAHORRAR el cual estará vigente durante todo el lapso en que haya deudas pendientes a su cargo y en favor de GRANAHORRAR. El asegurado podrá ser cualquiera de las personas naturales que queden solidariamente obligadas junto con EL HIPOTECANTE, siempre y cuando cumplan con los requisitos prescritos

por la Compañía Aseguradora elegida por GRANAHORRAR. Desde ahora el deudor asegurado nombra como beneficiaria del Seguro a GRANAHORRAR y el monto que reciba en el evento de sucederse la muerte del deudor asegurado lo destinará GRANAHORRAR a abonar al saldo de la obligación a cargo del HIPOTECANTE, en razón de la cual se haya tomado el Seguro. Si por cualquier razón la Compañía Aseguradora no reconociere el pago o lo hiciere por valor inferior al saldo de la deuda, EL HIPOTECANTE o sus herederos continuará con el servicio periódico de la obligación hasta su cancelación. DECIMA QUINTA.- Si el HIPOTECANTE no cubriere oportunamente el valor de las primas de los seguros por riesgos de incendio y muerte de que se trató en las cláusulas anteriores, GRANAHORRAR queda expresamente facultada para hacer el pago por cuenta del HIPOTECANTE, cargándole a éste el monto pagado junto con el reajuste monetario y los intereses a la misma tasa que los cobrados para el crédito principal. EL HIPOTECANTE reintegrará a GRANAHORRAR el pago efectuado por ésta, a más tardar con la cuota mensual subsiguiente a la fecha en que GRANAHORRAR haya realizado el pago. Lo pactado en la presente cláusula se entiende como una autorización para GRANAHORRAR quien discrecionalmente puede hacer uso de ella o no, sin que el no ejercerla conlleve responsabilidad alguna para ella. DECIMA SEXTA.- EL HIPOTECANTE, se obliga a otorgar a favor de GRANAHORRAR la administración anticrética del (de los) inmueble (s) dado (s) en garantía, con las modalidades que GRANAHORRAR exija, cualesquiera que ellas sean, cuando GRANAHORRAR a bien lo tenga, siendo entendido que el mencionado contrato deberá ser constituido con las formalidades legales en un plazo máximo de quince (15) días comunes, a partir de la exigencia escrita que sobre este punto haga GRANAHORRAR. El no cumplimiento de ésta cláusula hará de inmediato exigible cualesquiera obligaciones que EL HIPOTECANTE haya contraído con GRANAHORRAR. DECIMA SEPTIMA.- El (los) inmueble (s) que se hipoteca (n) por el presente instrumento público lo (s) adquirió EL HIPOTECANTE por medio de este mismo instrumento

DECIMA OCTAVA.- El (los) inmueble (s) sobre el (los) cual (es) recae la garantía hipotecaria abierta que en este instrumento público se constituye es (son) el (los) siguiente (s): El mismo que se adquiere y determina en la cláusula SEGUNDA de las declaraciones del vendedor.- < DECLARAN las partes que esta escritura reemplaza a la número cuatro mil ochocientos sesenta y nueve (4869) otorgada en esta Notaría el doce (12) de julio de mil novecientos setenta y nueve (1.979), la cual no fué registrada.

LEIDO el presente instrumento a los otorgantes y advertidos de la formalidad de su registro, lo aprueban y firman como aparece, por ante mí y conmigo el Notario que doy fé .

A este instrumento se le agregaron los siguientes comprobantes: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO, NUMERO: TP-D 670910.- Expedido por la Administración de Impuestos Nacionales a SUPERCONSTRUCCIONES LTDA. Nit 60036639. Fecha: noviembre 9 de 1979. Válido hasta el 31 de diciembre de 1.979 .

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO, NUMERO: XM 395859. Expedido por la Administración de Impuestos Nacionales a CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA, Nit 60.034.133. Fecha: junio 11 de 1979.- Válido hasta el 31 de diciembre de 1.979 .

Los otorgantes JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ y FANNY MORENO DE HERRERA, no presentaron el Paz y Salvo de Renta. - - Se autoriza el instrumento con base en lo dispuesto en el Artículo Primero (1o.) del Decreto 2062 de 1.979 . - - - Se hicieron las advertencias pertinentes.



PREDIAL NUMERO: 091589. - Expedido por la
Tesorería Distrital de Bogotá a CONSTRUCCION
COLOMBIANA S.A. - Finca: TV SETENTA Y DOS
CON AVENIDA BOYACA (TV. 72 CON AVENIDA BO-
YACA) . -- Registro Catastral FONT.U 11541.

Fecha: 18 de mayo de 1.979 . -- Válido has-

ta el 31 de diciembre de 1.979 .

El presente original se extendió en los sellos Números : -AC -
03911717 - AC - 03911718 - AC - 03911719 - AC - 03911720 - AC -
00012286 - AB 04423819 -AB - 02319836 - AB - 04428379 - AB -
03911721. Entre líneas : "Encargado". Vale.

Bernardo Akerman Cuenir
K. BERNARDO AKERMAN CUENIR

C.C. 17.058.437 de Bogotá

LA B 464870 DM 1

Julio Eduardo Herrera Cutierrez
JULIO EDUARDO HERRERA CUTIERREZ

C.C. 9960 Bogotá

L.M. A. 223475 D.M.F.1

Fanny Moreno de Herrera
FANNY MORENO DE HERRERA

C.C. 30.80.567 Bogotá

Javier Giraldo Gomez
JAVIER GIRALDO GOMEZ

C.C. 17.056.005 de Bogotá

LA B 464870 DM 1

EL NOTARIO NOVENO

JAMES MERCHANDEZ



cb.

Quinceos \$3/30⁰⁰ Dec. 1972/79



ADO

651
CERTIFICA:

Que la sociedad denominada: " SUPERCONSTRUC-
CIONES LTDA.", aparece matriculada en el re-
gistro mercantil bajo el número 52.129.

CERTIFICA:

Que por escritura número 4.573 del 23 de agosto de 1.974, nota-
ría 9a. de Bogotá, cuya copia fue inscrita en esta Cámara de Co-
mercio, el 9 de septiembre de 1.974, bajo el número 20.717, del
libro respectivo, se constituyó la sociedad anónima denominada:
" SUPERCONSTRUCCIONES S. A."

Que por escritura número 6.404 del 15 de diciembre de 1.975, no-
taria 9a. de Bogotá, cuya copia se inscribió en esta Cámara de
Comercio, el 19 de diciembre de 1.975, bajo el número 32.298 -
en el libro noveno, la sociedad se transformó en sociedad de -
responsabilidad limitada, bajo la denominación de: " SUPER -
CONSTRUCCIONES LTDA.", e introdujo otras reformas a su estatuto
social.

Que de acuerdo con las inscripciones anteriores, la sociedad se
rige por las siguientes disposiciones:

RAZON SOCIAL: " SUPERCONSTRUCCIONES LTDA."

DOMICILIO: BOGOTA

DURACION: Desde el 23 de agosto de 1.973, hasta el 31 de diciem-
bre de 1.999

CAPITAL: \$ 9.000.000.00, dividido en 90.000 cuotas de \$ 100 -
cada una, totalmente pagado.

NOMBRE DE LOS SOCIOS Y APORTES DE CADA UNO
Socio

COMPROBANTE DE ESTE CIRCULO
HA COPIADO ESTA FOTOCOPIA CON
LA S.D.E. 28 NOV 1979
cuotas aportes
V. CAJA DE COLOMBIA
BOGOTA

Eugene Orgel Silberstein	2.250	225.000.00
Margalith Sulimanol de Orgel	2.250	225.000.00
Alexander Czeisler Fulop	2.250	225.000.00
Ana Orgel de Czeisler	2.250	225.000.00
Andrés Gluck Fridman	5.400	540.000.00
Lilia Orgel de Gluck	5.400	540.000.00
Mauricio Gluck Orgel	2.700	270.000.00
Frida Lelental de Flint	9.000	900.000.00
Fabril Silberman Flint	4.500	450.000.00
Myriam Flint de Gutt	4.500	450.000.00
Efraim Akerman Cusnir	1.800	180.000.00
Mantea *(Mina) Cusnir de Akerman	1.800	180.000.00
Isaac Akerman Cusnir	3.600	360.000.00
Anaraquel Roterman de Akerman	3.600	360.000.00
Bernardo Akerman Cusnir	3.600	360.000.00
Perla Etty Lederman de Akerman	3.600	360.000.00
Otto Wagenberg Kaufman	2.700	270.000.00
Isabel (Seive-Eva) Lubelchik de Wagenberg	2.250	225.000.00
Isail Wagenberg Lubelchik	3.150	315.000.00
Salo Wagenberg Lubelchik	2.700	270.000.00
Michel Besso Vinograde	2.700	270.000.00
Valenzuela Huertas y Cía. Ltda.	18.000	1.800.000.00
TOTALES	90.000	9.000.000.00

RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS: Se limita al monto de sus aportes.

CERTIFICA:

Que por escritura número 6.404 del 15 de diciembre de 1975, en la Cámara de Comercio de Bogotá, cuya copia se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 19 de diciembre de 1975, bajo el número 32.298, del libro respectivo, consta que fueron nombrados:

Gerente: Bernarda Akerman Cusnir



Suplente: Isaac Akerman Cusnir

Gerente: Isail Wagenberg Lubelchik

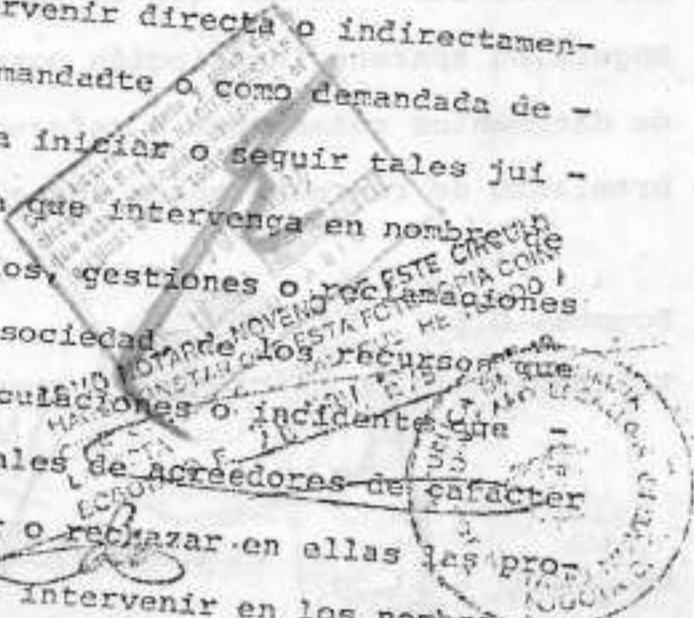
Suplente: Otto Wagenberg Kaufman

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad tendrá dos gerentes elegidos por la junta general de socios y quienes podrán ser socios o extraños, los gerentes tendrán cada uno, un suplente personal, quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales, así como también en los actos para los cuales ellos estén impedidos. Igualmente los reemplazarán en sus faltas absolutas, mientras no se haya hecho una nueva elección y esta hubiere sido inscrita en la Cámara de Comercio, competente. Tanto los gerentes como sus suplentes, serán elegidos para periodos de dos años, con el voto favorable de un número plural de socios que represente la mayoría absoluta de las cuotas en que se halla dividido el capital social. Sin embargo, la junta general de socios, con el voto favorable de un número plural de socios que represente la mayoría absoluta de las cuotas en que se halla dividido el capital social, podrá removerlos en cualquier momento. Los gerentes y sus suplentes continuarán en sus cargos aún más allá de su respectivo período, mientras no se haya hecho una nueva elección y el extracto del acta del respectivo nombramiento no se hubiere inscrito en la Cámara de Comercio, competente. En los gerentes delegan todos los socios actuales y futuros, sus facultades de representar a la sociedad, de administrarla y de hacer uso de la razón social. --- FUNCIONES DE LOS GERENTES: Cada uno de los gerentes, por sí solo tendrá las siguientes funciones y atribuciones y facultades: a) Usar de la razón social o firma, b) Ejecutar y hacer ejecutar los acuerdos y resoluciones de la junta general de socios, c) Ejecutar y celebrar los contratos que tiendan a llenar los fines sociales, sometiendo previamente a la junta general de socios, los actos o contratos

que esta deba autorizar según lo estipulado en la cláusula 18a. del estatuto social, d) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales y darles las facultades necesarias para el desempeño de los negocios que les confíen, e igualmente conferir poderes por medio de escritura pública, a los administradores o empleados de agencias, sucursales, dependencias u oficinas si las hubiere, e) Nombrar y remover libremente los empleados y dependientes de la sociedad, cuyo nombramiento y remoción no estén reservados a la junta general de socios, f) Dirigir todos los trabajos administrativos de la sociedad, con excepción de los adscritos a otros órganos de la compañía no dependientes de ellos, g) Velar porque la sociedad cumpla con las disposiciones legales que le atañen, h) Preparar, para su presentación a la junta general de socios, el balance de cada ejercicio, con el detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias, y el informe escrito de la gerentía sobre su gestión administrativa, i) Toda gestión que expresamente haya delegado la junta general de socios, en la gerencia y j) Cumplir con los demás deberes que le impongan en el estatutos, en los reglamentos, en los acuerdos y resoluciones de la junta general de socios. En consecuencia, cada uno de los gerentes tendrá a su cargo la administración y representación legal de la sociedad y solo con excepción de operaciones cuya cuantía exceda de \$ 2.000.000.00 , moneda legal y la celebración de contratos por los cuales ha de enajenarse o darse en arrendamiento la empresa total o algunos de los establecimientos de la misma , para la cual necesitará la autorización previa de la junta general de socios, cada gerente por sí solo podrá, en ejercicio de sus funciones, obligar a la sociedad y representarla válidamente ante autoridades judiciales o administrativas, tribunales de arbitramento, bancos, entidades de comercio, funcionarios públicos y particulares, y, en general, ante personas naturales o jurídicas, con facultades

COLOMBIA

terias primas, materiales auxiliares, y bienes muebles en general y gravarlos con prendas, adquirir y enajenar bienes muebles y gravarlos con hipoteca, celebrar contratos de arrendamiento, contratar trabajadores para el servicio de la sociedad, colocar pedidos, exigir, cobrar o percibir cualesquiera cantidades de dinero o de otras especies que se adeuden a la sociedad, conceder a los deudores esperas para satisfacer sus obligaciones, rematar bienes a cuenta de créditos que deba cobrar para la sociedad, pagar a los acreedores de la sociedad y hacer con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias, contratar trabajos, colaboraciones u obras profesionales o contratistas dependientes, girar, endosar, protestar, aceptar y afianzar títulos valores, girar, y endosar cheques, constituir, aceptar depósitos y hacer cualquiera otra operación bancaria, tomar o dar por cuenta de la sociedad dinero en mutuo o préstamo y estipular la tasa del interés ya sea a plazo fijo, y a en forma de crédito flotante, y constituir garantías para respaldar tales operaciones, transigir, los pleitos, dudas o diferencias que ocurrieren, relativas a los derechos y obligaciones de la sociedad, y representarla en cualquiera juicios, actuaciones, actos, diligencias, o gestiones judiciales o administrativas en que la sociedad tenga que intervenir directa o indirectamente, sea como demandante o como demandada de cualquiera de las partes, sea para iniciar o seguir tales juicios, gestiones o reclamaciones en que intervenga en nombre de la sociedad, desistir en los juicios, gestiones o reclamaciones en que intervenga en nombre de la sociedad, de los recursos que en ellos interpongan y de las articulaciones o incidentes que promueva, concurrir a juntas generales de acreedores de carácter judicial o extrajudicial, y aceptar o rechazar en ellas las propuestas de arreglo que se hagan, e intervenir en los nombramientos



tos que en ellas deban hacerse, conferir a terceros poderes especiales para que representen válidamente a la sociedad en determinados negocios, actuaciones, actos, diligencias o juicios, y revocar tales poderes, hacer fuera de juicio cuantas gestiones haría la sociedad misma en defensa de sus intereses, celebrar cualquier otro contrato necesario para la buena marcha de los negocios y, en general, ejecutar todas las acciones que hubiere que efectuar en nombre de la sociedad.

CERTIFICA:

Que por acta número 20, correspondiente a la reunión celebrada por la junta de socios, el 30 de marzo de 1.978, cuya copia se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 4 de octubre de 1.978, bajo el número 62.505 del libro respectivo, consta que fue nombrado:

Revisor fiscal: Luis Cardoso.

CERTIFICA:

Que por resolución número 3.131 del 16 de octubre de 1.974, inscrita en esta Cámara de Comercio, el 28 de octubre de 1.974, bajo el número 21.964, el superintendente bancario concede permiso definitivo de funcionamiento a la sociedad para ejercer su objeto social.

CERTIFICA:

Que en el libro noveno que se lleva en la Cámara de Comercio de Bogotá, no aparece inscripción posterior a las arriba mencionadas de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada sociedad.

Bogotá, D.E.

EL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

DERECHOS: \$ 53.00

GUILBERTO GONZÁLEZ MONCAYO

COMO NOTARIO HONORARIO
RECIBO QUE ESTA COPIA COMPLETA
DEL CÍRCULO REGISTRO
28 NOV. 1978

DE 16
CÁMARA DE COMERCIO
BOGOTÁ

2-4-1-

AA 14597849

Nº 2919



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

DOS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE - - -

DE FECHA DICIEMBRE DOS (02) DEL AÑO

DOS MIL TRES (2003) - - - - -

OTORGADA EN LA NOTARIA NOVENA DE

BOGOTÁ, D.C. - - - - -

ACTO O CONTRATO: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL - - - - -

INTERVINIENTES: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO
SECTOR - - - - -

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: Segundo Sector de la
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR de la
urbanización Las Dos Avenidas de la ciudad de Bogotá, D.C.,
comprendido por las manzanas veintitres (23), veinticuatro (24) y
veinticinco (25) - - - - -

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 050-0255138 EN MAYOR EXTENSION
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de
Cundinamarca, República de Colombia, a los dos (02) días del --
mes de Diciembre del año dos mil tres (2003) - - - - -
ante el despacho de la Notaria Novena (9), cuyo Notario en - - - - -
ejercicio es el doctor - - - - -

----- FERNANDO CARRERA OTERO -----

Compareció el señor JORGE PERDOMO VARGAS, mayor de edad,
vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía
Número 11.290.962 de Girardot, quien actúa en calidad de
ADMINISTRADOR de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES
SEGUNDO SECTOR, ubicada como se describe mas adelante, lo cual
acredita con copia del acta de la Asamblea de Copropietarios
correspondiente a la reunión del día 17 del mes de Marzo de año
2003, que entrega para su protocolización con este instrumento, y
manifestó: - - - - -

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Segundo Sector de la AGRUPACIÓN DE
VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR de la urbanización Las Dos

Avenidas de la ciudad de Bogotá, D.C., comprendido por las manzanas veintitrés (23), veinticuatro (24) y veinticinco (25), tal como se encuentra descrito en la Cláusula Séptima de la Escritura Pública Número noventa y ocho cero cinco (9805) de fecha 31 de Diciembre de 1977 de la Notaria Novena del Circulo de Bogotá D.C. y de la Escritura Pública Número treinta y dos setenta y siete (3277) cláusula décima sexta (16). -----

TRADICIÓN DEL REGLAMENTO

PRIMERO: Que bajo Escritura Publica Número 6518 de la Notaria Séptima del Circulo De Bogotá de fecha 29 de Octubre de 1974, Matricula Inmobiliaria Número 050-0255138 del 29 de Enero de 1975, compra de Superconstrucciones Ltda. a Constructora Colombiana S.A. e Hipoteca a favor de este ultimo del inmueble denominado LAS DOS AVENIDAS SEGUNDO SECTOR. -----

SEGUNDO: Que bajo Escritura Pública Número 3277 de la Notaria Novena del Circulo de Bogotá de fecha 8 de Junio de 1977, se loteo parcialmente de acuerdo a la Cláusula Décimo Sexta, que a su tenor reza: "CLAUSULA DECIMA SEXTA. Que los inmuebles sobre los cuales constituye hipoteca EL DEUDOR a favor de GRANAHORRAR son: veintiséis (26) lotes de la manzana veintitrés (23); dieciséis (16) lotes de la manzana veinticuatro (24) y veintisiete (27) lotes de la manzana veinticinco (25) de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, ubicada en la ciudad de Bogotá y determinados por su ubicación, nomenclatura urbana y linderos como se dice más adelante, siendo voluntad de SUPECONSTRUCCIONES LTDA., que con esta escritura se produzca un loteo parcial para que en adelante los lotes hipotecados figuren con folio de Matricula Inmobiliaria individual en la Oficina de Registro de Bogotá los lotes que se viene haciendo mención son:"; a continuación cita cada uno de los lotes correspondientes al loteo, los cuales fueron registrados en la Oficina de Registro de Bogotá, en los siguientes folios de Matricula Inmobiliaria, así: -----

No 2919

AA 14597850



LOTE MANZANA MATRICULA INMOBILIARIA DIRECCION				
1	23	050-0414759	Carrera 72	No. 7G-29
2	23	050-0414760	Carrera 72	No. 7G-25
3	23	050-0414761	Carrera 72	No. 7G-17
4	23	050-0414762	Carrera 72	No. 7G-13
5	23	050-0414763	Carrera 72	No. 7G-03
6	23	050-0414764	Calle 7G	No. 72-58
7	23	050-0414765	Calle 7G	No. 72-68
8	23	050-0414766	Calle 7G	No. 72-72
9	23	050-0414767	Calle 7G	No. 72-80
10	23	050-0414768	Calle 7G	No. 72-84
11	23	050-0414769	Calle 7G	No. 72-90
12	23	050-0414770	Calle 7G	No. 72-96
13	23	050-0414771	Calle 7G	No. 72A-12
14	23	050-0414772	Carrera 73	No. 7G-06
15	23	050-0414773	Carrera 73	No. 7G-12
16	23	050-0414774	Carrera 73	No. 7 G-20
17	23	050-0414775	Carrera 73	No. 7 G-26
18	23	050-0414776	Carrera 73	No. 7 G-32
19	23	050-0414777	Calle 7H	No. 72A-11
20	23	050-0414778	Calle 7H	No. 72-95
21	23	050-0414779	Calle 7H	No. 72-89
22	23	050-0414780	Calle 7H	No. 72-83
23	23	050-0414781	Calle 7H	No. 72-79
24	23	050-0414782	Calle 7H	No. 72-71
25	23	050-0414783	Calle 7H	No. 72-67
26	23	050-0414784	Calle 7H	No. 72-57

1	25	050-0414785	Calle 7F	No. 72-35
2	25	050-0414786	Calle 7F	No. 72-41
3	25	050-0414787	Calle 7F	No. 72-49
4	25	050-0414788	Calle 7F	No. 72-55
5	25	050-0414789	Calle 7F	No. 72-59
6	25	050-0414790	Calle 7F	No. 72-69
7	25	050-0414791	Calle 7F	No. 72-77
8	25	050-0414792	Calle 7F	No. 72-83
9	25	050-0414793	Calle 7F	No. 72-91
10	25	050-0414794	Calle 7F	No. 72-97
11	25	050-0414795	Calle 7F	No. 72-11
12	25	050-0414796	Carrera 73	No. 7D-32
13	25	050-0414797	Carrera 73	No. 7D-26
14	25	050-0414798	Carrera 73	No. 7 D-20
15	25	050-0414799	Carrera 73	No. 7 D-12
16	25	050-0414800	Carrera 73	No. 7 D-06
17	25	050-0414801	Calle 7D	No. 72A-06
18	25	050-0414802	Calle 7D	No. 72-98
19	25	050-0414803	Calle 7D	No. 72-90
20	25	050-0414804	Calle 7D	No. 72-86
21	25	050-0414805	Calle 7D	No. 72-76
22	25	050-0414806	Calle 7D	No. 72-70
23	25	050-0414807	Calle 7D	No. 72-62
24	25	050-0414808	Calle 7D	No. 72-56
25	25	050-0414809	Calle 7D	No. 72-48
26	25	050-0414810	Calle 7D	No. 72-42
27	25	050-0414811	Calle 7D	No. 72-34
1	24	050-0414812	Calle 7G	No. 72-41
2	24	050-0414813	Calle 7F	No. 72-40
3	24	050-0414814	Calle 7F	No. 72-56
4	24	050-0414815	Calle 7G	No. 72-55
5	24	050-0414816	Calle 7G	No. 72-65
6	24	050-0414817	Calle 7F	No. 72-64

Nº 2919

AA 14597851



7	24	050-0414818	Calle 7F	No. 72-78
8	24	050-0414819	Calle 7G	No. 72-77
9	24	050-0414820	Calle 7G	No. 72-87
10	24	050-0414821	Calle 7F	No. 72-86
11	24	050-0414822	Calle 7F	No. 72-96
12	24	050-0414823	Calle 7G	No. 72-97
13	24	050-0414824	Calle 7G	No. 72A-11
14	24	050-0414825	Calle 7F	No. 72A-12
15	24	050-0414826	Calle 7F	No. 72A-22
16	24	050-0414827	Calle 7G	No. 72A-21

TERCERO. SOLICITAR AL REGISTRADOR DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA, D.C.: Que bajo la Escritura Pública Número 9805 de la Notaría Novena del Circulo de Bogotá de fecha 31 de Diciembre de 1977, se procedió a registrar EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES, descrito en la cláusula Décima Quinta, el cual fue inscrito en la Oficina de Registro de Bogotá en el folio de Matricula Inmobiliaria Número 050-0255138. Por error del constructor no solicito la inscripción para cada uno de los lotes mencionados anteriormente, por lo tanto se solicita al señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, D.C. inscribir este Reglamento en cada una las matriculas ya mencionadas; que corresponden al segundo sector de la Agrupación descrito en la cláusula séptima de la Escritura Pública 9805 ya mencionada.

CUARTO. REFORMA REGLAMENTO. Que por el presente instrumento se modifica el reglamento contenido en la Escritura Publica numero

noventa y ocho cero cinco (9805) del treinta y uno (31) de diciembre de 1977 de la Notaria novena del Circulo de Bogotá, con el objeto de ser ajustado a las disposiciones contempladas en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. -----

QUINTO. REGISTRO REFORMA. Se solicita al señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá la inscripción de la REFORMA tanto en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 050-0255138 como en las unidades individuales privadas descritas en el numeral segundo anteriormente mencionado, esta con el fin de dar cumplimiento al artículo cuarto (4) del Capítulo I del Reglamento de Copropiedad vigente y el artículo 5º de la Ley 675 de 2001. -----

SEXTO. Que, en cumplimiento del propósito expresado y de las disposiciones legales que regulan la materia, el conjunto denominado AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS queda a partir del registro de esta escritura pública sometido a las normas del reglamento de propiedad horizontal cuyo texto es el siguiente: -----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS Y DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL".

Principios. Este reglamento de propiedad estará regido por los siguientes principios: -----

1. Función social y ecológica de la propiedad. Este reglamento de propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. -----
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. El reglamento de propiedad horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social

Nº 2919

AA 14597852



entre los copropietarios o tenedores.

3. **Respeto a la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así

como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL de uso residencial, así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. **Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Objetivos. Los objetivos del presente reglamento son:

1. Establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS, sometido al régimen de propiedad horizontal;
2. Identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres;
3. Determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; constituir los órganos de administración y señalar las

funciones respectivas; y en general someter al régimen particular del conjunto a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten. -----

Obligatoriedad. Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos. -----

CONTENIDO

CAPÍTULO PRIMERO

DENOMINACIÓN, USO, OBJETO, PERSONA JURÍDICA.

- ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN Y USO.
ARTÍCULO 2. PERSONA JURÍDICA.
ARTÍCULO 3. OBJETO.
ARTÍCULO 4. ALCANCE.
ARTÍCULO 5. CONCURRENCIA DE DERECHOS.

CAPÍTULO SEGUNDO

DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO Y CLASES DE BIENES QUE LO INTEGRAN.

- ARTÍCULO 6. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO.



Nº 2919

Page 9

AA 14597853

295

ARTÍCULO 7. CLASES DE BIENES.-

CAPÍTULO TERCERO.

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO

PARTICULAR.

ARTÍCULO 8. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 9. MODIFICACIONES EN LOS

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.

ARTÍCULO 10. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.

ARTÍCULO 11. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN RELACIÓN CON LOS BIENES PRIVADOS.

CAPÍTULO CUARTO.

DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 14. BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES.

ARTÍCULO 15. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES.

ARTÍCULO 16. ÁREAS Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 17. MUROS DIVISORIOS.

ARTÍCULO 18. FACHADAS.

ARTÍCULO 19. UTILIZACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN.

ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES

ARTÍCULO 22. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 23. MODIFICACIONES DE LOS BIENES COMUNES O A SU DESTINACIÓN.

ARTÍCULO 24. REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN.

CAPÍTULO QUINTO.

PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 25. TABLA DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD.

ARTÍCULO 26.	MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN.
CAPÍTULO SEXTO.	
DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.	
ARTÍCULO 27.	PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.
ARTÍCULO 28.	INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.
ARTÍCULO 29.	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.
ARTÍCULO 30.	MÉRITO EJECUTIVO.
ARTÍCULO 31.	DÉFICIT PRESUPUESTAL.
ARTÍCULO 32.	CUOTAS EXTRAORDINARIAS.
ARTÍCULO 33.	GARANTÍA DE PAGO DE LAS CUOTAS.
ARTÍCULO 34.	IMPUESTOS Y TASAS.
ARTÍCULO 35.	SEGUROS.
ARTÍCULO 36.	DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.
CAPÍTULO SÉPTIMO	
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.	
ARTÍCULO 37.	DERECHOS.
ARTÍCULO 38.	OBLIGACIONES.
ARTÍCULO 39.	PROHIBICIONES.
ARTÍCULO 40.	NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES.
ARTÍCULO 41.	SOLIDARIDAD.
CAPÍTULO OCTAVO.	
ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.	
ARTÍCULO 42.	ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.
ARTÍCULO 43.	ORDEN JERÁRQUICO.
CAPÍTULO NOVENO	
LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS	
ARTÍCULO 44.	INTEGRACIÓN.
ARTÍCULO 45.	ALCANCE.
ARTÍCULO 46.	FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA.
ARTÍCULO 47.	REUNIONES ORDINARIAS.
ARTÍCULO 48.	CONVOCATORIA.

No 2919

Pag 11

AA

14597854

296



ARTÍCULO 49. SEGUNDA

CONVOCATORIA.

ARTÍCULO 50. REUNIONES POR

DERECHO PROPIO.

ARTÍCULO 51. REUNIONES

EXTRAORDINARIAS.

ARTÍCULO 52. REUNIONES NO PRESENCIALES.

ARTÍCULO 53. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.

ARTÍCULO 54. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.

ARTÍCULO 55. QUÓRUM Y TOMA DE DECISIONES.

ARTÍCULO 56. MAYORIA CALIFICADA

ARTÍCULO 57. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.

ARTÍCULO 58. ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA.

ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO

ARTÍCULO 60. IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES.

CAPÍTULO DÉCIMO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 61. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 62. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN.

ARTÍCULO 63. SESIONES Y QUÓRUM.

ARTÍCULO 64. ACTAS DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO.

ARTÍCULO 65. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 66. EL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 67. ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 68. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 69. TRANSMISIÓN Y CUENTAS DE CARGO DEL ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

EL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 70. NOMBRAMIENTO.

ARTÍCULO 71. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.

CAPITULO DÉCIMO TERCERO	
FONDO DE IMPREVISTOS.	
ARTÍCULO 72.	FONDO DE IMPREVISTOS.
ARTÍCULO 73.	FORMACIÓN E INCREMENTO.
ARTÍCULO 74.	MANEJO E INVERSIÓN.
ARTÍCULO 75.	NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO.
CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO	
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	
ARTÍCULO 76.	COMITÉ DE CONVIVENCIA.
CAPITULO DÉCIMO CUARTO.	
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.	
ARTÍCULO 77.	SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS
ARTÍCULO 78.	COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.
ARTÍCULO 79.	PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.-
ARTÍCULO 80.	IMPUGNACIÓN
ARTÍCULO 81.	INFRACCIONES.
ARTÍCULO 82.	EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES
CAPITULO DÉCIMO QUINTO.	
CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD	
ARTÍCULO 83.	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.
CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO.	
DISPOSICIONES VARIAS	
ARTÍCULO 84.	ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS.
ARTÍCULO 85.	INCORPORACIÓN.
ARTÍCULO 86.	NORMAS QUE MANTIENEN SU VIGENCIA.
ARTÍCULO 87.	OTROS DOCUMENTOS.
DESARROLLO	
CAPÍTULO PRIMERO	
DENOMINACIÓN, USO, OBJETO, PERSONA JURÍDICA.	

Nº 2919

AA 14597855



ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN Y USO: El conjunto que se somete a las normas del reglamento contenido en este instrumento se denomina **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS** y es

destinado al uso residencial de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3 de la ley 675 del 2.001. -----

PARÁGRAFO. Son propietarios actuales del conjunto **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS** quienes aparecen registrados como tales en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada una de las unidades de dominio particular y exclusivo que integran el conjunto, relacionados en el artículo 89 de este reglamento. -----

ARTÍCULO 2. PERSONA JURÍDICA: Por razón del otorgamiento de esta escritura pública y de su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, se constituye la persona jurídica de naturaleza civil, conformada por todos y cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el conjunto, domiciliada en Bogotá D.C., sin ánimo de lucro, y se denomina **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Esta persona jurídica tiene por finalidad administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes del conjunto, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 3. OBJETO: Este reglamento tiene por objeto someter al conjunto **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS** al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 del año 2.001, regular los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades privadas del conjunto y las relaciones entre ellos, y establecer las

normas relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, todo ello con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los propietarios, tenedores y usuarios de los inmuebles que integran el conjunto y asegurar la función social de la propiedad. -----

ARTÍCULO 4. ALCANCE: Las disposiciones de este reglamento tienen fuerza obligatoria para la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, para los propietarios de las unidades privadas que integran el conjunto y para todas las personas naturales o jurídicas que, a cualquier título, lleguen a adquirir derechos reales sobre una o más de dichas unidades. También son, en lo pertinente, de obligatoria observancia las normas de este reglamento para todas aquellas personas que por cualquier causa, distinta de la adquisición de un derecho real, usen, gocen o utilicen bienes privados o comunes del conjunto, aún cuando tal uso, goce o utilización sea accidental o transitorio. -----

ARTÍCULO 5. CONCURRENCIA DE DERECHOS: El régimen de propiedad horizontal a que se somete el conjunto regula una forma especial de dominio en la que concurren, en cabeza de un mismo titular: -----

1. El derecho de dominio exclusivo sobre su propio bien privado, ---
2. Una cuota del dominio en común y proindiviso sobre el terreno donde está construido el conjunto y sobre todos los demás bienes comunes, equivalente al porcentaje que a la respectiva unidad privada le corresponda según la tabla de participación de que trata el artículo 25 de este reglamento, y -----
3. Un derecho de participación en la persona jurídica denominada AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL,

Nº 2919

AA 14597856



equivalente al mismo porcentaje a que se hizo referencia en el numeral mencionado anteriormente.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO Y CLASES DE BIENES QUE LO INTEGRAN.

ARTÍCULO 6. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO. Ubicado en el Segundo Sector de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES de la urbanización Las Dos Avenidas de la ciudad de Bogotá, D.C., comprendido por las manzanas veintitrés (23), veinticuatro (24) y veinticinco (25), tal como se encuentra descrito en la Cláusula Séptima de la Escritura Pública Número noventa y ocho cero cinco (9805) de fecha 31 de Diciembre de 1977 de la Notaría Novena del Circulo de Bogotá D.C. y de la escritura Pública Número treinta y dos setenta y siete (3277) cláusula décima sexta (16), consta de sesenta y nueve (69) casas de dominio particular o exclusivo y de los bienes y áreas comunes de la agrupación. El conjunto se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la matrícula inmobiliaria número 050-0255138, y está alinderado tal como aparece en la cláusula séptima de la escritura pública número nueve mil ochocientos cinco (9805) del treinta y uno (31) de Diciembre del año mil novecientos setenta y siete (1:977), otorgada en la Notaría Novena de Bogotá D.C. el cual se entiende continuar vigente para todos los efectos a que haya lugar y en especial para lo del numeral 3 del artículo 5 de la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 7. CLASES DE BIENES. Los bienes que en su totalidad integran el conjunto que se somete a las normas del presente reglamento, son de dos clases:

1. Bienes privados o de dominio particular, y
2. Bienes comunes, estos últimos se clasifican en esenciales y no esenciales.

CAPÍTULO TERCERO.

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 8. DEFINICIÓN. Son inmuebles privados o de dominio particular en el conjunto las casas, funcionalmente independientes, de propiedad particular y aprovechamiento exclusivo, que aparecen debidamente relacionadas, individualizadas y delimitadas en la cláusula décima sexta de la escritura pública número tres mil doscientos setenta y siete (3277) del ocho (8) de junio de mil novecientos setenta y siete (1977) de la Notaria Novena del Circulo de Bogotá, D.C., la cual continúa vigente para todos los efectos a que haya lugar y en especial para lo previsto en el numeral 4 del artículo 5 de la ley 675 de 2001. De conformidad con las normas urbanísticas con base en las cuales se expidió en su momento la licencia de construcción que autorizó la construcción del conjunto "(Aprobación del proyecto de construcción mediante la Resolución número cuarenta y cuatro (44) del tres (3) de Agosto de mil novecientos setenta y siete (1977), del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, y licencia de construcción número tres mil quinientos dieciséis (3516) de Septiembre 15 de mil novecientos setenta y siete (1977)", y para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 5 de la ley 675 de 2001, los bienes de dominio particular están destinados a las siguientes finalidades específicas: las casas son para uso residencial o de vivienda, exclusivamente. -----

ARTÍCULO 9. MODIFICACIONES EN LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Quedan prohibidas las modificaciones físicas en los bienes de propiedad privada a menos que se acredite el cumplimiento previo de los siguientes requisitos: -----

1. Que el proyecto específico cumpla con las normas urbanísticas vigentes y que el propietario interesado obtenga la licencia o la autorización de la autoridad competente, según la naturaleza de la obra. -----
2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez y la seguridad de las casas; que no atente contra la salud ni contra la integridad física y moral de sus residentes; y que no afecte ni altere o

No 2919

AA 14597857



modifique los servicios o zonas
comunes, ni altere las fachadas
exteriores del conjunto. -----

3. Que la modificación hubiera sido
aprobada y autorizada por la Asamblea
Copropietarios de acuerdo con lo que

adelante se establece en este reglamento, y que igualmente este
órgano hubiera aprobado la reforma al reglamento de propiedad
horizontal por razón de la modificación en la descripción de
bienes y de los coeficientes de participación a que haya lugar si
hubiere lugar a ello. -----

ARTÍCULO 10. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada
propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la unidad inmueble
de su propiedad, las reparaciones de los eventuales daños que este
pueda sufrir, incluidas las de las redes de servicios públicos
localizadas dentro de dicha unidad y que real o potencialmente
generen perjuicio o molestia a uno cualquiera de los demás
propietarios de unidades de dominio exclusivo. -----

**ARTÍCULO 11. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES
PRIVADOS.** Los propietarios de unidades del dominio exclusivo en el
conjunto tienen, entre otros, los siguientes derechos: -----

1. El de dominio sobre la unidad privada, previsto en la Constitución
Política de Colombia y regulado por las disposiciones del Código
Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el
régimen de propiedad horizontal consagró la Ley 675 del 2.001. ---
2. A disponer, a cualquier título, sin más limitaciones que las que en
cada caso impongan las leyes y el presente reglamento, de su
unidad de dominio exclusivo. -----
3. A Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma
prevista en este reglamento, absteniéndose de ejecutar actos que
comprometan la seguridad o solidez del conjunto. -----

**ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN RELACIÓN
CON LOS BIENES PRIVADOS.** Los propietarios de unidades privadas

tendrán, respecto de esos bienes, entre otras, las siguientes obligaciones especiales: -----

1. Abstenerse de elevar nuevos pisos, realizar nuevas construcciones o cubrir áreas descubiertas, sin que medie la autorización de la asamblea, el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la previa obtención de la respectiva licencia de construcción. -----
2. Abstenerse de adelantar obras tales como muros, excavaciones, sótanos y demás, sin mediar la autorización de la asamblea, el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la previa obtención de la respectiva licencia de construcción. -----
3. Abstenerse de realizar cualquier tipo de obra que amenace, perjudique o ponga en riesgo la solidez de la construcción. -----
4. Abstenerse de destinar su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados en éste reglamento o de permitir a otros que lo hagan o de facilitarlo o promoverlo. -----
5. Abstenerse de destinar su bien de dominio privado a usos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres. -----
6. Abstenerse de colocar y mantener en los muros estructurales, medianeros y en techos o en placas de entrepiso, cargas o pesos excesivos que amenacen la estabilidad de estos. -----
7. Abstenerse de introducir o mantener, aunque sea bajo el pretexto de formar parte de la actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que impliquen algún riesgo o representen peligro de cualquier naturaleza para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. -----
8. Abstenerse de utilizar las ventanas, terrazas, balcones y demás espacios que integren las fachadas, para colocar antenas, para colgar ropas, tapetes, etc. y abstenerse de arrojar por los desagües objetos o materiales duros, insolubles o corrosivos, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir las cañerías. -----

Nº 2919

AA 14597858



9. Abstenerse de arrojar al vacío objetos, desperdicios, basuras o cualquier tipo de elemento desde las ventanas, balcones o terrazas. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de ésta norma, el infractor responderá

de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las correspondientes reparaciones. -----

10. Abstenerse de instalar equipos susceptibles de causar daño a las instalaciones generales, molestia a los vecinos o perjuicio al funcionamiento y recepción de las señales de radio y televisión. --

11. Evitar la realización e actos o actividades que perturben la tranquilidad de los ocupantes con escándalos o ruidos estridentes tales como accionar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. -----

12. Colocar avisos o letreros de anuncio de actividades o empresas comerciales en cualquiera de las ventanas o fachadas de las casas, la fijación de avisos solo será permitida en la cartelera del conjunto, -----

CAPÍTULO CUARTO.

DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN: Son bienes comunes las dependencias o partes del conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los mencionados bienes de dominio particular. Estos bienes pueden ser esenciales o no esenciales. -----

Parágrafo Primero. Sin perjuicio de los actos de transferencia de dominio sobre bienes comunes o partes de ellos que eventualmente deba realizarse por enajenación voluntaria o por expropiación a favor de entidades públicas para fines de utilidad pública conforme a

lo dispuesto por el artículo 10 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, no tendrán validez alguna los actos de disposición mediante los cuales se pretendan enajenar bienes comunes, o cuotas de la propiedad en común y proindiviso sobre ellos, o derechos de participación en la persona jurídica, que no sean accesorios al de enajenación o transferencia de la unidad de dominio particular a la cual accedan o correspondan. Tampoco serán válidos los actos de enajenación de una o más unidades privadas, que no implique la enajenación y la entrega simultánea de su correspondiente derecho en común y proindiviso sobre los bienes comunes del conjunto y de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

Parágrafo Segundo. La Asamblea de Copropietarios podrá adoptar tanto un reglamento de convivencia como reglamentaciones especiales de uso, utilización o de explotación de algunos bienes comunes. En caso de explotación económica, de ser autorizada por la Asamblea directamente o mediante la expedición del reglamento específico a que se refiere este parágrafo, nunca podrá extenderse a actos que impliquen la transferencia del dominio de los mismos. Dicha explotación deberá constituirse a favor de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL y estará destinada a cubrir gastos comunes o inversiones determinadas según lo que sobre el particular hubiere definido la Asamblea de Copropietarios. Las disposiciones de ese reglamento, si se adoptare, tendrán la misma fuerza vinculante que las de las normas de este reglamento de propiedad horizontal. No obstante, si hubiere discrepancia entre unas y otras se entenderá que prevalecen las del reglamento de propiedad horizontal. Se tendrán por no escritas las normas de ese reglamento específico, si lo hubiere, que establezca para el beneficiario de los derechos de uso exclusivo sobre

No 29



determinadas zonas, constituidos antes de esta reforma, cargas o condiciones adicionales diferentes que aquellas que se establecen en este reglamento salvo si para su imposición se cuenta con la aceptación expresa del beneficiario.

Parágrafo Tercero. Si la nueva persona jurídica adquiere bienes inmuebles, y ellos son, por decisión del órgano competente, destinados al uso o servicio común de todos los propietarios de bienes de dominio particular, dichos bienes automáticamente, y sin necesidad de reformas adicionales, quedarán sujetos a la totalidad de las disposiciones que para los bienes comunes se establecen en este reglamento de propiedad horizontal, hasta cuando la Asamblea de Copropietarios decida otra cosa.

ARTÍCULO 14. BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES:

Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Parágrafo Primero. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Pueden existir en el inmueble, bienes comunes de uso exclusivo. Son bienes comunes de uso exclusivo los no esenciales que por su ubicación, características o naturaleza incrementan, en quienes puedan acceder a ellos el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso indiscriminado por todos los propietarios de las unidades privadas limitaría o desmejoraría el libre goce y disfrute de un bien privado específico. En ningún caso podrán ser objeto de asignación de uso exclusivo los bienes comunes esenciales y, en general, las zonas comunes que por su naturaleza o destino deben ser de uso y goce general de todos los propietarios de unidades privadas.

Parágrafo Segundo. RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES DE USO

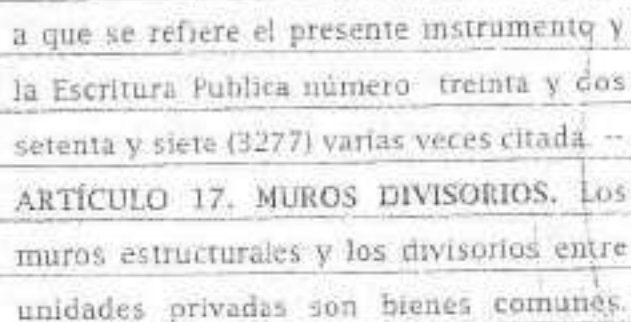
EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que se les hubiera asignado o se les asigne hacia el futuro el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el párrafo anterior, quedarán obligados a: -----

1. Abstenerse de efectuar alteraciones o realizar construcciones o mejoras en el bien; -----
2. Abstenerse de cambiar su destinación; -----
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo por el paso del tiempo y permitir o facilitar las demás reparaciones las cuales estarán a cargo de la copropiedad. -----

Parágrafo Tercero. En ningún caso será válido el acto mediante el cual el beneficiario de la asignación de un derecho de uso exclusivo sobre un bien común pretenda transferir o ceder tal derecho, a cualquier título, a menos que lo haga de manera accesoria del acto de disposición, arriendo o cesión de la unidad de dominio particular. ---

ARTÍCULO 15. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Se entiende continuar vigente para todos los efectos a que haya lugar la escritura número nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgada en la Notaría Novena de Bogotá D.C., en cuanto al señalamiento de los bienes comunes o de uso o servicio común del conjunto y a la reglamentación sobre la propiedad de los mismos. -----

ARTÍCULO 16. ÁREAS Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Las áreas construidas y libres de los diversos bienes comunes del conjunto son las mismas que aparecen detalladas en el cuadro de áreas, en los planos y en las declaraciones contenidas en la escritura pública número nueve mil ochocientos cinco (9805) varias veces citada, las cuales no sufren modificación alguna por razón del ajuste



ARTÍCULO 18. FACHADAS. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores se consideran como bienes comunes, aún en los casos en que dichos muros no sean estructurales. A pesar de que las ventanas exteriores y las puertas de acceso a las unidades privadas son de propiedad de los dueños de éstas, cualquier alteración en el diseño y características de las mismas estará sujeta a las normas previstas en este reglamento para la modificación de áreas o bienes comunes.

ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN. Previa autorización de la Asamblea de Propietarios con el voto favorable de un número plural de miembros que represente no menos del setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación de que trata el artículo 25 de este reglamento y de la obtención de la respectiva licencia expedida por las autoridades municipales o distritales competentes, se podrán desafectar algunos bienes comunes, no esenciales, los

cuales pasarán a tener el carácter de privados, en cabeza de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL. Esta desafectación implicará una reforma al presente reglamento, en la cual se determinarán por su localización, nomenclatura interna, área y linderos los nuevos inmuebles y se le solicitará al registrador de instrumentos Públicos la apertura de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria a que haya lugar. -----

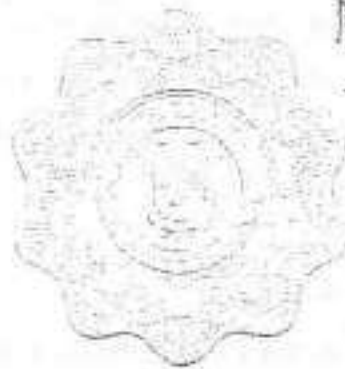
Parágrafo. Los bienes muebles y los bienes inmuebles por destinación no esenciales del conjunto, serán considerados como del uso o servicio común de todos y cada uno de los propietarios de las unidades de dominio particular, pero el dominio o propiedad formal de ellos estará en cabeza de la persona jurídica, quien podrá enajenarlos previa autorización de Consejo de Administración sin que haya lugar a aplicar las normas aquí previstas en relación con la desafectación de los bienes comunes. -----

ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con la ley y con el artículo 20 de este reglamento. Dicha reforma deberá incluir la nueva determinación de los porcentajes de participación a que haya lugar, conforme a los criterios para tal efecto establecidos en capítulo VII del Título Primero de la ley 675 del 2.001. La reforma y la consecuente desafectación solo comenzarán a regir a partir del momento de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el registro inmobiliario. -----

ARTÍCULO 22. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

Nº 2019

A. 14597-11



1. Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y existe la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el administrador podrá ordenar directamente las obras correspondientes. -----

2. Cuando se trate de mejoras o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, el administrador someterá el proyecto correspondiente a la consideración y aprobación de ésta, en reunión citada extraordinariamente para tal fin. La aprobación requerirá del voto favorable un número de propietarios que reúnan, por lo menos, el setenta por ciento (70%) de los derechos de participación de que trata el artículo 25 del presente reglamento. -----

ARTÍCULO 23. MODIFICACIONES DE LOS BIENES COMUNES O A LA DESTINACIÓN DE LOS MISMOS. La Asamblea de Propietarios será el órgano encargado de autorizar modificaciones a los bienes o a las zonas comunes, o a la destinación de los mismos. Las simples modificaciones que no alteren la destinación, es decir que no impliquen la desafectación de "uso común" de dichos bienes, serán aprobadas con base en normas generales sobre quórum decisorio de la Asamblea, previstas en este reglamento. Si, por el contrario, la modificación implica cambio de destinación o la desafectación del bien o área, se seguirá lo dispuesto en el artículo 22 del presente reglamento. -----

ARTÍCULO 24. REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN: Es función de la Asamblea de Propietarios autorizar la reparación de los bienes comunes cuando las reparaciones proyectadas no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos o su costo exceda del monto de las reservas disponibles para tal efecto. Si no lo excediere, la determinación sobre las reparaciones y su orden de ejecución será de competencia del Consejo de Administración. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias por inminente peligro

de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

CAPÍTULO QUINTO.

PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 25. TABLA DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD: De conformidad con cláusula séptima de la escritura pública número nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgada en la Notaría Novena de Bogotá D.C, los índices o cuotas de participación sobre los bienes comunes y sobre la persona jurídica denominada AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, son iguales para todos los propietarios de bienes privados o de dominio exclusivo. En consecuencia a cada una de las casas en el conjunto le corresponde un porcentaje de participación equivalente a una sesenta y nueve parte es decir, un punto cuarenta y cinco por ciento (1.45%). Estos porcentajes definen además, la participación de los propietarios en la Asamblea General y la proporción con que cada uno deberá contribuir en las expensas comunes.

ARTÍCULO 26. MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN. La Asamblea General, podrá autorizar la modificación de los porcentajes de que trata el artículo 25 anterior, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se hubiera incurrido en errores aritméticos o se hubieren desconocido los parámetros o criterios legales para

Nº 2919

A. 14597862



su fijación o cuando sean abiertamente inequitativos. -----

2. Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se

anexen al mismo; -----

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto; y -----

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se había tenido en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. En todo caso dicha modificación implica una reforma al presente reglamento. -----

CAPÍTULO SEXTO.

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 27. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

NECESARIAS. Son expensas comunes necesarias las erogaciones causadas por la administración requeridas para la existencia, seguridad y conservación de todas las áreas y bienes definidos como comunes, esenciales o no esenciales, y para la prestación de los servicios comunes necesarios para la conservación, mantenimiento, reparación, reconstrucción, reposición, y vigilancia de dichos bienes, así como para el pago de los servicios públicos relacionados con dichas áreas y bienes. El manejo, administración y la coordinación de la prestación de los servicios comunes estará a cargo de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Para el cumplimiento de tal función dicha persona jurídica destinará los recursos provenientes de los recaudos de las cuotas o contribuciones de administración, que los propietarios de las unidades de dominio particular están obligados a pagar en las mismas proporciones establecidas en la tabla de participación porcentual de que trata el artículo 25 de este reglamento. -----

Parágrafo Primero. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de que quien hubiere pagado la obligación, repita lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que a cada uno de ellos corresponda. -----

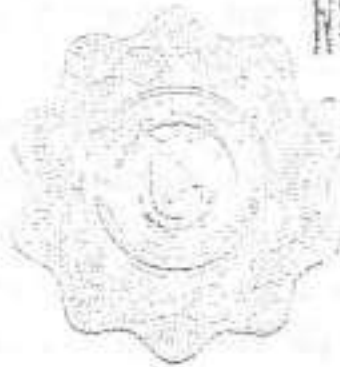
Parágrafo Segundo. De la misma manera existirá solidaridad pasiva sobre el total de las expensas comunes entre el tenedor a cualquier título de la unidad inmueble y el propietario de la misma. -----

Parágrafo Tercero. También, en el caso de enajenación de un bien privado, serán solidarios el propietario anterior y el nuevo, respecto de las expensas no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

Parágrafo Cuarto. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

Parágrafo Quinto. En caso de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el nuevo propietario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. -----

ARTÍCULO 28. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o por la autoridad competente, sin perjuicio de que la asamblea decida aplicar un interés más bajo con una votación no inferior a la mitad mas uno de los derechos de participación debidamente representados en la respectiva reunión. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse mediante fijación, en una zona de circulación del conjunto, de una copia en lo pertinente del acta de la Asamblea a que se acaba de hacer referencia. El acta de



No 2915

la asamblea incluirá igualmente a todos los propietarios que se encuentren en mora y no solo a alguno o algunos de ellos. -----

Parágrafo Primero. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito

constante de visitantes, pero garantizando su debido conocimiento por parte de los demás copropietarios. -----

Parágrafo Segundo. La Asamblea de Copropietarios, o el consejo de Administración por delegación de aquella, podrá establecer descuentos porcentuales sobre el valor de sus cuotas, premios, y otras ventajas, para los copropietarios que paguen el monto total de sus obligaciones antes de las fechas límites previstas para el efecto.

ARTÍCULO 29. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO:

Para la elaboración y aprobación del presupuesto anual deberá procederse de la siguiente manera: -----

1. El Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de gastos de administración para la vigencia presupuestal respectiva. El proyecto de presupuesto será considerado, estudiado y modificado, si a ello hubiere lugar, por el Consejo de Administración. -----
2. El proyecto de presupuesto, autorizado por el Consejo de Administración si existiere este organismo, será puesto a disposición de los propietarios de unidades privadas quienes podrán consultarlo durante un periodo no inferior al de los diez (10) días calendario anteriores a la fecha en que se tenga previsto realizar la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del respectivo ejercicio. -----
3. La Asamblea de Propietarios, en su reunión ordinaria, aprobará el proyecto de presupuesto sometido a su consideración u ordenará los cambios que estime pertinentes. -----
4. El presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios tendrá carácter de obligatorio para el periodo anual comprendido entre

el primero (1º) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre del año correspondiente. -----
5. El valor del presupuesto de gastos adicionado con el monto de las provisiones que hubiese determinado ordenar la Asamblea, estará integrado por los recursos que de manera obligatoria deberá aportar cada uno de los propietarios de unidades privadas en el conjunto, a prorrata de su participación porcentual de que trata el artículo 25 del presente reglamento. -----
Parágrafo Primero. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos de que trata el artículo 72 de este mismo reglamento sean insuficientes para atender las erogaciones a que haya lugar. ----
Parágrafo Segundo. El pago de las cuotas o contribuciones mensuales de administración, asignadas en la forma indicada en esta cláusula, deberán ser cubiertas por cada uno de los propietarios a más tardar dentro de los diez (10) primeros días ordinarios de cada mes. -----
ARTÍCULO 30. MERITO EJECUTIVO: Las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios que se originen en determinaciones tomadas por la Asamblea de Propietarios podrán hacerse exigibles por vía ejecutiva. El título, que siempre se entenderá constituido en favor de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, estará integrado por el certificado expedido por el Administrador sobre la existencia y la cuantía de deuda, sobre la circunstancia de estar en mora y sobre los intereses causados, y no requerirá de ninguna condición o procedimiento adicional, conforme a lo expresado por el artículo 48 de la ley 675 del 2.001. -----
ARTÍCULO 31. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja y el fondo de imprevistos no fuere suficiente para cubrir el faltante, el Administrador convocará a la Asamblea de



Propietarios para que, en reunión extraordinaria, considere, y si es del caso apruebe, reajustes en la liquidación de las cuotas a cargo de cada propietario. La Asamblea procederá a decretar tales reajustes indicando la forma y la

oportunidad del pago. -----

ARTÍCULO 32. CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Cuando durante la vigencia del presupuesto nazcan gastos imprevistos cuyo monto impida que puedan ser cubiertos con los recursos del Fondo de Imprevistos a que se refiere el artículo 72 de este reglamento, se decretarán cuotas extraordinarias para la financiación del gasto así ocasionado, siguiendo para ello el procedimiento previsto en el artículo anterior. -----

ARTÍCULO 33. GARANTÍA DE PAGO DE LAS CUOTAS. Las cuotas que deben pagar los propietarios para cubrir las expensas comunes, gravarán las respectivas unidades inmuebles de dominio privado y servirán de garantía de pago de aquellas, aún en el evento de que dichas unidades cambien de titular. -----

ARTÍCULO 34. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos, tasas, o pagos por servicios que afecten las unidades privadas, serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del conjunto se entenderán adeudados por la persona jurídica **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL**. Por lo tanto el presupuesto anual deberá contemplar las partidas necesarias para atender tales compromisos. -----

ARTÍCULO 35. SEGUROS. Los propietarios de unidades privadas podrán asegurar sus respectivos inmuebles contra incendio y terremoto. Los bienes y zonas comunes deberán mantenerse siempre asegurados contra esos riesgos conforme a lo previsto en el artículo 15 de la ley 675, por la cuantía que debe fijar anualmente la Asamblea de Propietarios. -----

ARTÍCULO 36. DESTRUCCIÓN DEL CONJUNTO. En caso de que el conjunto se destruya en su totalidad por incendio o por cualquier otra causa natural o artificial, o si sufre deterioro en un porcentaje que supere el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, o se ordena su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de los demás bienes de uso común que subsistieren. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios, estarán obligados a la reconstrucción de sus respectivos inmuebles privados y a contribuir en la reparación de los bienes comunes para completar los gastos en la parte no cubierta por el seguro, en proporción al respectivo porcentaje de participación. En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente el conjunto, éstas subsistirán en las condiciones anteriores. -----

CAPÍTULO SÉPTIMO

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTÍCULO 37. DERECHOS. Los propietarios de unidades de dominio exclusivo tienen, entre otros, los siguientes derechos: -----

1. A servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo por parte de los demás propietarios y usuarios. -----
2. A solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido en este reglamento. -----
3. A intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. -----
4. A ejecutar, por su cuenta, las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del conjunto cuando no lo haga oportunamente la persona jurídica, y a exigir de ésta última el reintegro de las sumas de dinero invertidas para tal efecto, en coordinación con el Administrador. -----



5. A solicitar del Administrador la convocatoria a reuniones extraordinarias de la Asamblea, de conformidad con lo establecido en este reglamento. -----

ARTICULO 38. OBLIGACIONES. Los

propietarios de unidades de dominio exclusivo en el conjunto tienen, entre otras, las siguientes obligaciones: -----

1. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso común de acuerdo con los porcentajes de participación, en la forma y términos que se establecen en este reglamento. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado, o por deficiencia o fallas en la prestación de los servicios de administración del inmueble. -----
2. Comunicar al administrador de manera oportuna, todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, incluyendo las de su dominio particular y privado. -----
3. Solicitar autorización escrita del Administrador para efectuar los trasteos o mudanzas a que haya lugar, suministrando para tal efecto toda la información que resulte necesaria o conveniente para una adecuada protección de los intereses personales y materiales de los demás propietarios. -----
4. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. -----
5. Suscribir contrato escrito con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente que el inquilino u ocupante declara conocer y se obliga a respetar y a cumplir este reglamento. -----

6. Abstenerse de producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del conjunto o que afecten la salud pública. -----

ARTÍCULO 39. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el conjunto, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de las casas. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales se entienden establecidas como obligaciones especiales de no hacer: -----

1. Obstaculizar o estorbar el acceso o la entrada al conjunto, rampas, calles y demás áreas de circulación. -----

2. Usar las mismas áreas y zonas como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. -----

3. Impedir o dificultar la conservación, el mantenimiento o la reparación de los bienes comunes. -----

4. Usar los frentes de las casas diferentes a la propia para el estacionamiento de automóviles, motos, bicicletas o triciclos. -----

5. Arrojar basura u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías o espacios públicos. -----

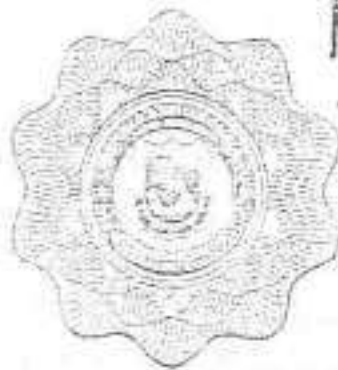
6. Variar en alguna forma las fachadas. -----

7. Instalar cualquier tipo de antena de radio, radioaficionado o radar. -----

8. Realizar cualquier acto de palabra o de obra que tienda a dañar o deteriorar la imagen del conjunto en el público y ejecutar cualquier acto que directa o indirectamente pueda producir una disminución del valor comercial de los bienes de dominio privado en detrimento de los intereses de todos y cada uno de los propietarios de tales bienes. -----

No 2919

TAA 14597866



ARTÍCULO 40. NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES: La utilización de los Garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los propietarios de tales unidades: -----

1. Ningún propietario podrá estacionar su vehículo en lugar distinto al frente de propiedad o en el espacio o área para el estacionamiento. -----
2. Aún cuando los usuarios de estas áreas tienen derecho a transitar libremente por las zonas de circulación, ello no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás propietarios o usuarios. -----
3. Queda expresamente prohibido estacionar permanentemente en los parqueaderos o en las vías de circulación vehículos con capacidad superior a una y media (1.5) toneladas, excepto para la realización de trasteos. -----
4. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de cualquier tipo de combustible. -----
5. Queda expresamente prohibido estacionar en los garajes vehículos de servicio público diferentes de automóviles y arrendar o prestar las vías vehiculares. -----
6. Queda prohibido lavar vehículos en las zonas de circulación y dejar en ellas los desperdicios, barro, y en general los residuos resultantes del lavado de vehículos en los garajes propios. -----
7. Las vías de circulación no podrán ser utilizadas para guardar, almacenar materiales o bienes muebles o automotores. -----

ARTÍCULO 41. SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con la persona a quien ceda el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con el

convivan o que ocupen la respectiva unidad privada. -----

CAPÍTULO OCTAVO.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 42. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, y al administrador. -----

ARTÍCULO 43. ORDEN JERÁRQUICO. Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en las siguientes disposiciones y, en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento. La Asamblea de Propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. -----

CAPÍTULO NOVENO

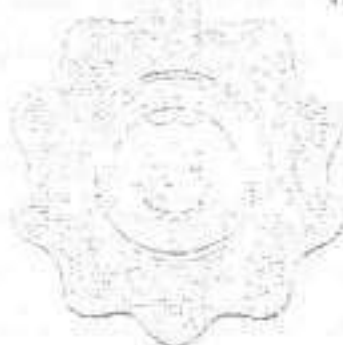
LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 44. Integración. La asamblea general esta conformada por todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en el presente reglamento de propiedad en el artículo 55. -----

Parágrafo Primero. Cada propietario no podrá designar más de un (1) representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. -----

Parágrafo Segundo. Cuando varias personas lleguen a ser simultáneamente propietarias de una unidad privada, o su dominio estuviere desmembrado de cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de su derecho de participación. -----

Parágrafo Tercero. Los miembros de los organismos de administración y gobierno de la persona jurídica, y los



administradores, revisores y empleados de ella, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los propios, mientras estén en el ejercicio de sus cargos. -----

ARTÍCULO 45. ALCANCE. Todos los propietarios de bienes privados tendrán derecho a participar en las deliberaciones y en las votaciones de la Asamblea General de Propietarios sin limitaciones de carácter legal. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad a que se hizo referencia en el artículo 25 de este reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Consejo si lo hubiere, para el administrador y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes de inmuebles en el conjunto. -----

ARTÍCULO 46. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. -----
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. -----
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el conjunto. -----
4. Crear para la propiedad horizontal los cargos que estime necesario y señalar sus asignaciones, siendo entendido que en este caso el empleador será AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

5. Autorizar la ejecución de mejoras útiles o voluntarias y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes de uso común o de su destinación según lo indicado al respecto en este reglamento.
6. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
7. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el presente reglamento tal como se describe el artículo, que en su defecto, será de un año.
8. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad.
9. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
10. Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.
11. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
12. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
13. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata el artículo 72 de este reglamento.
14. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general del conjunto no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de las casas o la mayor funcionabilidad de los servicios de las mismas, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.

No 2919



15. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. —

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración,

cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3, 4 y 5 del presente artículo. —

ARTICULO 47. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año a más tardar el último día hábil del mes de marzo, en la fecha y lugar que señale el Consejo de Administración. Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso. —

ARTÍCULO 48. CONVOCATORIA. El Administrador hará la citación a reuniones ordinarias, por carta circular enviada a cada propietario, avisándoles sobre disponibilidad de los estados financieros de la persona jurídica y del presupuesto para la nueva vigencia o, si así se hubiere decidido por el Consejo, enviándoles copia o extractos de dichos documentos. Esta citación deberá hacerse con una antelación de por lo menos quince (15) días calendario a la fecha prevista para la reunión. La carta de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos, a disposición de los propietarios para su examen, en alguna dependencia específica del conjunto a la que tengan libre acceso los copropietarios al menos durante las horas hábiles. También deberá incluir la previsión de que, a falta de quórum, se entenderá realizada la segunda convocatoria de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de este reglamento. —

Parágrafo. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 39 de la ley 675 del 2.001. -----

ARTÍCULO 49. SEGUNDA CONVOCATORIA. Si la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios no puede sesionar por falta de quórum, automáticamente se entenderá convocada una nueva reunión para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, en la hora que previamente se hubiere señalado o, en su defecto, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de participaciones representados en la reunión. ----

ARTÍCULO 50. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si el Administrador o el Consejo de Administración, según el caso, no convocare la Asamblea para su reunión ordinaria en las condiciones del artículo 48 anterior, ella se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.) en el lugar que se señale en la convocatoria. -----

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, para efectos de mayorías calificadas. -----

ARTÍCULO 51. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea de Propietarios se reunirá en forma extraordinaria en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal si lo hubiere, o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica según lo invocado en el artículo 25 de este reglamento. El procedimiento para la convocatoria inicial y para la segunda convocatoria si en la primera no se alcanzare el quórum,



será igual al indicado en los artículos 48 y 49, para las reuniones ordinarias. Para las reuniones extraordinarias la carta de convocatoria deberá expresar el motivo de la reunión y los asuntos por tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos

distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, a menos que se decida lo contrario con una votación del setenta por ciento (70%) de los derechos de participación porcentual representados en la reunión.

Parágrafo. Sin necesidad de convocatoria previa puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento y en cualquier lugar, siempre que estuvieren representados la totalidad de los porcentajes de participación en que se encuentra dividida la persona jurídica.

ARTICULO 52. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido según el tipo de decisión de que se trate. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad si lo hubiere, o en su defecto dos (2) miembros del consejo de Administración designados para tal efecto por el mismo Consejo, si existiere dicho organismo o, en defecto de los anteriores, dos propietarios escogidos para tal efecto por la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria

efectuado a los copropietarios. -----

ARTÍCULO 53. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

ARTÍCULO 54. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 52 y 53 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán sentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal de la copropiedad y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTÍCULO 55. QUÓRUM Y TOMA DE DECISIONES. Sin perjuicio de lo expresado sobre la segunda convocatoria en el artículo 49 anterior, para que la Asamblea se pueda reunir válidamente será necesaria la concurrencia directa, o por medio de representantes, de propietarios que agrupen, por lo menos, la mitad más uno de los derechos de participación porcentual invocados en el artículo 25 de este reglamento. -----

Parágrafo Primero. No es indispensable para la validez de la Asamblea, que a ella asista el Administrador o el Consejo de Administración. En todo caso el Administrador y los miembros del Consejo de Administración, si existiere este organismo no puede



representar derechos diferentes a los propios, o de aquellos cuya representación ejercen por Ley. -----

Parágrafo Segundo. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una

mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. -----

Parágrafo Tercero. Salvo para aquellos casos en que la ley, el régimen de propiedad horizontal o el presente reglamento exijan una mayoría especial para la validez de ciertas determinaciones, la Asamblea tomará sus decisiones con la mayoría simple de los derechos representados en la reunión. -----

ARTÍCULO 56. MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto: -----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce de los mismos o de parte de ellos. -----
2. Imposición de expensas extraordinarias cuando la sumatoria de las que se ya se hubieren aprobado durante lo que vaya recorrido del año, sea igual o mayor a cuatro (4) veces el valor mensual de las expensas mensuales de conformidad con el respectivo presupuesto. -----
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. ----
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo del propietario de un determinado bien privado. -----
5. Reforma a las disposiciones de este reglamento. -----
6. Desafectación de un bien común no esencial. -----

7. Reconstrucción del conjunto cuando éste se hubiere destruido en una proporción que represente más del setenta y cinco por ciento (75%) del área construida. -----
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y se hubieran obtenido previamente las respectivas licencias expedidas por las autoridades competentes si hubiera lugar a ello. -----
9. La adquisición de inmuebles. -----
10. Disolución y liquidación. -----
Parágrafo Primero. La decisión de la extinción de la propiedad horizontal deberá ser unánime, es decir adoptada con base en el voto equivalente al cien por ciento (100%) de todos los derechos de participación porcentual a que se refiere el artículo 25. -----
Parágrafo Segundo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se alcance las mayorías calificada de que trata este artículo. -----
ARTÍCULO 57. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA: El desarrollo de la Asamblea General de Propietarios, funcionara de la siguiente manera: -----
1) Establecido el quórum, la Asamblea de Propietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario. --
2) El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea, serán los acostumbrados para las reuniones de accionistas de sociedades anónimas, conforme a las leyes mercantiles pertinentes las cuales se podrán aplicar analógicamente cuando para resolver una situación determinada la ley de propiedad horizontal, sus decretos reglamentarios, el presente reglamento o las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea, no contemplen la situación específica. -----
ARTÍCULO 58. ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA. De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará



constancia en un acta que será aprobada por la misma Asamblea o por una comisión compuesta por un número plural de propietarios, designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora y

lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, el tipo de reunión según si es ordinaria o extraordinaria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y su respectivo porcentaje de participación en la persona jurídica, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas para cada una de dichas decisiones, etc. Una vez aprobada el acta por la misma Asamblea o por la comisión aprobatoria, según el caso, deberá ser insertada en el libro de actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente y por el Secretario en todos los casos. Dichas actas constituyen plena prueba de los hechos que en ella se hagan constar. -----

Parágrafo Primero. En los eventos en que la Asamblea decida nombrar una comisión para elaborar y para aprobar el acta, los comisionados deberán cumplir su tarea a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión. Las actas aprobadas por comisión aprobatoria deberán ser firmadas, en señal de aprobación, por todos y cada uno de los miembros integrantes de la comisión. -----

Parágrafo Segundo. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

Parágrafo Tercero. En el conjunto se mantendrá una copia

actualizada del libro de actas de la Asamblea a disposición permanente de todos y cada uno de los propietarios para su consulta en cualquier momento. El administrador deberá informar a todos los propietarios el lugar de localización específico de esa copia o, en su defecto, ella deberá permanecer en la portería o en la sede de administración del conjunto. Para efectos de lo previsto en el artículo 47 de la ley 675 del 2.001, se entenderá hecha la publicación del acta cuando una copia de ella aparezca en la copia del libro a que se refiere este párrafo. En el original del libro de actas se dejará constancia sobre circunstancia de haber quedado hecha esa actualización, sobre la fecha de su publicación y sobre el lugar de permanencia de la copia correspondiente. -----

Parágrafo Cuarto. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

ARTICULO 59. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la agrupación, al que se refiere el artículo 48 de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001 para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el título ejecutivo contentivo de la obligación 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. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos. -----

ARTÍCULO 60. IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES. El

NO 2919

1872



administrador, el Revisor Fiscal si lo hubiere y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente reglamento. La

impugnación podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable, para los efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

Parágrafo. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 del 3 de agosto del 2.001. -----

CAPÍTULO DÉCIMO.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 61. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. La persona jurídica tiene un Consejo de Administración, que se entiende sometido a las disposiciones previstas en el capítulo XII del título I de la ley 675 de 2001 y en este reglamento. La integración, la forma de elección de sus miembros y el funcionamiento del Consejo de Administración estarán sujetas a las disposiciones siguientes. -----

ARTÍCULO 62. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. El Consejo de Administración estará integrado por un número plural e impar de miembros, con sus respectivos suplentes. Si la Asamblea General no determina otra cosa de manera expresa antes de la respectiva designación anual, serán tres (3) los miembros principales del Consejo y otro número igual los suplentes, quienes deben ser propietarios de una o más unidades de dominio privado. -----

Parágrafo Primero. Los miembros del Consejo de Administración podrán recibir contraprestación por su labor, la cual en todo caso,

deberá ser fijada por la Asamblea de Copropietarios -----
Parágrafo Segundo. La pérdida de la calidad de propietario de unidades de dominio particular y exclusivo, por cualquier causa, implicará automáticamente también la pérdida de la calidad de miembro del Consejo de Administración. También se podrá perder esta última, por inasistencia injustificada a tres (3) reuniones de Consejo, en cuyo caso los miembros restantes nombrarán el reemplazo interinamente hasta cuando la Asamblea designe el miembro faltante en propiedad. -----
ARTÍCULO 63. SESIONES Y QUÓRUM. Para las reuniones del Consejo, constituirá quórum suficiente un número plural de miembros no inferior a las dos terceras partes de la cantidad de miembros principales que integren este organismo de administración. El Consejo se reunirá ordinariamente una vez al mes en los días que el mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador a iniciativa propia, o a solicitud de cualquiera de los miembros. Las sesiones serán presididas por un Presidente designado por el mismo Consejo y actuará como Secretario el Administrador quien, en tal calidad, se ocupará de efectuar las citaciones a las reuniones del Consejo. Las decisiones serán tomadas con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes, salvo que en éste reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados. -----
ARTÍCULO 64. ACTAS DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO. De todas las decisiones que se adopten en las reuniones del Consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo. -----
ARTÍCULO 65. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración, tendrá a su cargo las siguientes funciones: -----



No 23

1. Rendir en la reunión anual de la Asamblea o en una extraordinaria citada con tal fin, un informe sobre las cuentas y proyecto de gastos e ingresos presentados por el Administrador. -----

2. Convocar a la Asamblea a reunión

ordinaria y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en éste reglamento o cuando así lo estime conveniente o necesario. --

3. Nombrar, designar o destituir al Administrador si la Asamblea le hubiere delegado tales funciones conforme a lo previsto en el literal 1 del artículo 46 de este reglamento. -----

4. Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de los bienes y servicios comunes y ejercitar eficazmente el control de su gestión. -----

5. Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el administrador deba rendirle. -----

6. Vigilar la administración del inmueble y dictar las normas internas de aplicación inmediata tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.

7. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones. -----

8. Autorizar al Administrador para celebrar contratos según las disposiciones que sobre el particular autónomamente adopte la Asamblea de Propietarios y exigir la oportuna información sobre los actos y contratos por aquel celebrados en el ejercicio de sus funciones. -----

9. Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los propietarios, o entre éstos y el Administrador. -----

10. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los

fondos u otros bienes pertenecientes a la persona jurídica
AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD
HORIZONTAL. -----
11. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o
extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión
se requiera. -----
12. Ejercer las funciones que legalmente le delegue la Asamblea
teniendo en cuenta lo previsto en el parágrafo del artículo 46 y
cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta y del presente
reglamento, así como las generales del régimen de propiedad
horizontal. -----
13. Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos
por parte del presunto infractor, decidir sobre la procedencia de
sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la
ley de propiedad horizontal y en el presente reglamento, con
observancia del debido proceso y del derecho de defensa. -----
Parágrafo. Si este organismo no existe y no es voluntariamente
establecido e integrado por la Asamblea de propietarios, las
funciones y atribuciones a que se refieren los literales 3, 4, 5, 6, 7, 8,
9, 10, y 11, de este artículo, se entenderán radicadas en cabeza de la
Asamblea de Copropietarios. Las demás se entenderán de
competencia del Administrador. -----
CAPITULO DÉCIMO PRIMERO.
EL ADMINISTRADOR
ARTÍCULO 66. EL ADMINISTRADOR. La Administración inmediata
del conjunto, de todos los bienes comunes y como la vigilancia y
control de lo mismos, estará a cargo del Administrador. El
Administrador es el representante legal de la persona jurídica
AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL. Al
efecto tiene, por sí solo, facultades de ejecución, de conservación, de
representación suficiente y de recaudo, o sea que con sujeción a las



NO 2919

leyes y costumbres civiles y mercantiles,
reúne en si funciones de depositario,
gerente, secretario y tesorero, susceptibles
de ejercicio personal único, o delegable
parcialmente bajo su responsabilidad,
previo consentimiento de la Asamblea de

Copropietarios o del Consejo de Administración, si lo hubiere. -----

Parágrafo Primero. Para todos los efectos al Administrador se le
aplicarán, en materia de responsabilidad en el desempeño de su
cargo, las normas del Libro I del título XXVIII del Código Civil, en
cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la
Propiedad Horizontal. -----

Parágrafo Segundo. Cuando para realizar la administración se
contraten los servicios de una persona jurídica, el representante
legal de esta última será también el representante legal de la persona
jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.
Para efectos de proceder al registro de tal tipo de representación, se
deberá entregar en la respectiva Alcaldía, una copia del contrato de
administración y un certificado de existencia y representación legal
de la firma administradora. -----

ARTÍCULO 67. ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. Corresponde
al Administrador en ejercicio de sus funciones; -----

1. Ejecutar y hacer cumplir la disposiciones del presente reglamento
y las determinaciones de la Asamblea de Propietarios y del
Consejo de Administración según el caso. -----
2. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de
administración, conservación y disposición de los mismos de
conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este
reglamento. -----
3. Administrar con diligencia y cuidado los bienes que sean o
lleguen a ser del dominio de AGRUPACION DE VIVIENDA LOS
REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS

- PROPIEDAD HORIZONTAL, en especial de aquellos que ingresen a su patrimonio como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con este reglamento de propiedad horizontal. -----
4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente, cuando fuere del caso, el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----
5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la alcaldía competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----
6. Notificar por escrito a los propietarios de bienes privados las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, según el caso, por el incumplimiento de sus obligaciones. -----
7. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en este reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General. -----
8. Convocar la Asamblea de Propietarios a reuniones extraordinarias si no lo hubiere hecho oportunamente el Consejo de Administración, a fin de obtener decisiones que solo dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, sin perjuicio de las obligaciones que sobre el particular le correspondieren al Consejo. -----
9. Convocar a la Asamblea a su reunión ordinaria anual y someter a su aprobación el inventario y balance general del año anterior y

Nº 29 10

14597875



un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, reparación, reposición y administración de los bienes y servicios comunes, si no lo hubiere hecho oportunamente el

Consejo de Administración. -----

10. Llevar los libros de registro de propietarios y residentes, de actas de la Asamblea y de actas del Consejo de Administración, en la forma aquí prevista. -----

11. Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad y atender y conservar en debida forma la correspondencia relacionada con el conjunto. -----

12. Contratar al personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble o, previa autorización de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo si lo hubiere, a otra u otras personas jurídicas especializadas en la prestación de los mencionados servicios. -----

13. Representar directamente a la persona jurídica en todo acto que implique relación con terceros y otorgar poderes especiales cuando ello sea necesario para la defensa de los intereses de la copropiedad. -----

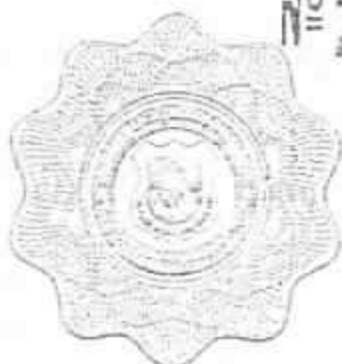
14. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y, gestionar las indemnizaciones a que haya lugar por caso de la ocurrencia de siniestros amparados por tales seguros. -

15. Resolver, en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los propietarios y ocupantes de unidades privadas con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicio comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al Consejo de Administración, siempre y cuando el comité de convivencia lo solicite. -----

16. Hacer, por cuenta de la persona jurídica, los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando incurrir en moras innecesarias. -----
17. Organizar, bajo su responsabilidad, la vigilancia del conjunto. -----
18. Invertir los fondos recaudados por AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL por cualquier concepto en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo las instrucciones de la Asamblea de Propietarios o del Consejo de Administración si lo hubiere. -----
19. Expedir el paz y salvo de que trata el inciso 5° del artículo 29 de la ley 675 del 2.001, cuando haya lugar a ello. -----
20. Ejercer, en fin, con relación al conjunto, todas las actividades no prohibidas legal o estatutariamente, y que se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de la ley y de éste reglamento. -----
ARTÍCULO 68. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. El administrador responderá por los perjuicios que cause por su dolo, o por su culpa leve o grave a la persona jurídica, a los propietarios de unidades de dominio particular o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal. -----
Parágrafo Primero. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal ad-hoc de la persona jurídica, el Presidente del Consejo de Administración o, cuando este organismo no exista o dicho dignatario estuviere ausente, quien hubiere actuado como el Presidente en la última reunión ordinaria de la Asamblea. -----
Parágrafo Segundo. Remuneración. Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el

Nº 29 19

AA 14597876



ejercicio presupuestal que ella apruebe, y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje de los recaudos. El Consejo o en su defecto la Asamblea podrá exigirle al administrador la consecución de una póliza de seguro que garantice, en favor de:

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, el manejo del dinero y recursos a su cargo. -----

ARTÍCULO 69. TRANSMISIÓN Y CUENTAS DE CARGO DEL ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuaba como Administrador, éste deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres perteneciente a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas; al efecto se levantará un acta que será suscrita por el Administrador que entrega y la comisión que se hubiere designado para tal efecto, documento que será entregado al Consejo de Administración, o en su defecto a la Asamblea de Propietarios, para dar el finiquito y paz y salvo de cuentas al Administrador saliente. -----

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO.

EL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 70. NOMBRAMIENTO. Por decisión de la Asamblea de Copropietarios, el conjunto podrá tener un revisor fiscal de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea de copropietarios para periodos de un (1) año. El Revisor Fiscal en este caso no necesariamente tendrá que ostentar título de contador público y podrá o no ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto. No podrá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculo comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restar independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con administrador o con los miembros del consejo de administración. ----

ARTÍCULO 71. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Al Revisor Fiscal

como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, si lo hubiere, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y en la ley 675 del 3 de agosto del 2.001. En especial son funciones del revisor: -----

1. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración. -----
2. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración. -----
3. Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración. -----
4. Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración. -----
5. Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración. -----
6. Cumplir las demás funciones que le asigne la Asamblea. -----

CAPITULO DÉCIMO TERCERO

FONDO DE IMPREVISTOS.

ARTÍCULO 72. FONDO DE IMPREVISTOS. AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas extraordinarias e imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) del presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario anual de gastos. -----

ARTÍCULO 73. FORMACIÓN E INCREMENTO. El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: --

1. Con un porcentaje del valor de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los propietarios para el sostenimiento de la

Nº 29



persona jurídica según lo determine la

Asamblea de Copropietarios. -----

2. Los proveniente de intereses de mora,

multas, etc., previstos como sanciones

en éste reglamento. -----

3. Los resultantes del superávit de

ejecución del presupuesto anual de gastos, y -----

4. Lo producido por los valores resultantes de las inversiones de los
recursos líquidos del mismo fondo de imprevistos. -----

ARTÍCULO 74. MANEJO E INVERSIÓN. Mientras la Asamblea de propietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica, debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez pero procurando dentro de tal concepto lograr la mayor rentabilidad posible. -----

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -----

ARTÍCULO 75. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO. Los recursos del fondo de reserva tienen el carácter de bienes de propiedad de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO

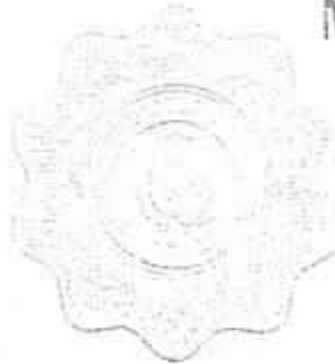
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 76. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la

competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: -----
1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la artículo 46 numeral 3 del presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. -----
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----
Parágrafo Primero. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas. -----
Parágrafo Segundo. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá tomar decisiones que correspondan a las órganos de dirección o administración ni imponer sanciones. -----
Parágrafo Tercero. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001. -----
CAPITULO DÉCIMO QUINTO
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.
ARTÍCULO 77. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las

Nº 29 19

AA 14597878



obligaciones no pecuniaras que tengan su consagración en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo

requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1. Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del conjunto. Esta sanción se aplicará en caso de infracción de las obligaciones a que se refieren los numerales 8, 9, 10 y 12 del artículo 12; 6 del artículo 38; 1, 2, 3, 7, 8 del artículo 39; y 1, 3, 4 y 5 del artículo 40 de este reglamento. -----
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las expensas mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción. La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las cuotas ordinarias mensuales a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas. Esta sanción se aplicará en caso de incumplimiento de las obligaciones a que se refieren los numerales 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11 y 12 del artículo 12; 6 del artículo 38; 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, del artículo 39; y 2, 3, 4 y 5 del artículo 40 de este reglamento. -----
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, y salones comunales o zonas de recreación y deporte o a la prestación de servicios no esenciales tales como entrega personal de correspondencia y otros. Esta sanción se aplicará en caso de incumplimiento de las obligaciones a que se refieren los literales 1 del artículo 12, 6 del artículo 38; 3, 4, 6, del artículo 39; y 1, 3, 4 y

5 del artículo 40 de este reglamento. -----

ARTÍCULO 78. COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración. Para su imposición se respetará el procedimiento contemplados en el artículo siguiente, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

ARTICULO 79. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de Agosto 3 de 2002, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. -----

ARTÍCULO 80. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.- El procedimiento para la imposición de las sanciones de que trata este capítulo se adelantará de oficio por el órgano competente a que se refiere el artículo 78 anterior o por solicitud de copropietarios en un número no inferior a tres. El órgano competente se reunirá y citará al presunto infractor a exponerle las quejas o los motivos de reclamo, para que este, en la misma reunión o en otra subsiguiente y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, rinda ante este los descargos del caso. En la diligencia de descargos deberá darse al presunto infractor las oportunidades de intervención suficientes para que pueda hacer valer las pruebas que estime pertinentes y para ejercer en debida forma su derecho de defensa y contradicción. Decidida una sanción, esta se entenderá notificada



entregándole al sancionado copia textual del acta o de la parte pertinente en la que aparezca la determinación con su respectiva fundamentación.

ARTÍCULO 81. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES. El propietario de bien privado

sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, solicitándole al organismo competente, por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se le hubiere comunicado la imposición, en la forma revista en el artículo anterior, que reconsidere la determinación exponiendo en el mismo escrito los argumentos de hecho y de derecho en que fundamente su solicitud. Si el órgano competente, mantiene sin modificar su determinación de imponer la sanción, esta deberá aplicarse. Las sanciones impuestas no tendrán apelación de ninguna naturaleza, pero podrán ser impugnadas ante las autoridades competentes, conforme al procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 82. INFRACCIONES. Se considera como infracción no pecuniaria, para efectos de la eventual aplicación de las sanciones de que trata este capítulo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de hacer o de no hacer, a cargo de los copropietarios individualmente considerados o de sus dependientes, o de los terceros tenedores de unidades de dominio particular a cualquier título, contempladas en la ley o en este reglamento. Las sanciones a que se refieren los numerales 1 y 3 del artículo 77 de este reglamento tendrán un plazo máximo de duración de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en la que hubiera cesado la conducta de incumplimiento por parte del infractor. Las del numeral "2" cesarán tan pronto como haya cesado la conducta constitutiva de incumplimiento.

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

ARTICULO 83. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. El conjunto y las unidades privadas que lo conforman, están construidas en un todo conforme a los planos arquitectónicos, estructurales, y al de estudio de suelos respectivos. El conjunto cuenta con todos los bienes, áreas y servicios de uso común y con los servicios públicos requeridos para una adecuada utilización de los inmuebles que lo integran según la naturaleza de los mismos, conforme a los requerimientos técnicos del caso y a los de las empresas de servicios públicos correspondientes. Quedan absolutamente prohibidas las obras que comprometan la solidez y la seguridad del conjunto y de los inmuebles que lo integran y aquellas que atenten contra la salud o contra la integridad física y moral de sus propietarios, ocupantes o visitantes. Será responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios u ocupantes a cualquier título, informar al administrador de manera oportuna, todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, incluyendo las de su dominio particular y privado. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás propietarios o residentes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de conjunto. Queda igualmente prohibido el almacenamiento de combustibles o explosivos de cualquier naturaleza al interior de las unidades privadas que hagan parte del conjunto.

CAPÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO.

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 84. ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Aunque toda el área de bienes de dominio privado está clara y suficientemente determinada por sus linderos, las enajenaciones que de ellas se hagan, se entenderán hechas siempre como sobre cuerpos ciertos. Los organismos de administración no podrán adoptar decisiones



tendientes a impedir la enajenación o el gravamen de los bienes de dominio privado o a limitar o impedir la cesión de los mismos a cualquier título. -----

ARTÍCULO 85. INCORPORACIÓN. Este reglamento se entenderá siempre

incorporado en todos los contratos suscritos en relación con la persona jurídica, con el conjunto, con los inmuebles que lo integran y con la administración de la propiedad horizontal, y obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de su propia naturaleza. -----

ARTICULO 86. NORMAS QUE MANTIENEN SU VIGENCIA. Junto con las disposiciones contenidas en esta escritura, las normas del reglamento inicial objeto de esta modificación, formalizado por instrumento número nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno(31) de Diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgado en la Notaria Novena de Bogotá D.C., que mantienen su vigencia en los mismos términos en que allí quedaron consignadas, son las siguientes: Las que determinan y delimitan el terreno sobre el cual se levanta el conjunto; las que relacionan, individualizan y delimitan las unidades de dominio privado; las que relacionan, señalan o especifican los bienes comunes; las que establecen los porcentajes o índices de participación; las que especifican las condiciones de seguridad y salubridad; las relativas a las especificaciones de construcción del conjunto. -----

ARTICULO 87. OTROS DOCUMENTOS. Continúan haciendo parte del reglamento de propiedad horizontal del conjunto para todos los efectos a que haya lugar, y especialmente para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la ley 675 de 2.001, el proyecto de división, la memoria descriptiva, la licencia de construcción, los planos arquitectónicos y los planos de propiedad horizontal que muestran tanto la localización linderos, nomenclatura interna y área de las unidades de dominio privado como el señalamiento general de

las áreas y bienes comunes o de uso o servicio común y demás documentos protocolizados con la escritura pública nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno (31) de Diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgado en la Notaria Novena de Bogotá D.C.

NOTA I: Los interesados deben presentar ésta escritura para su registro en la oficina correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento. El incumplimiento causará intereses moratorios sobre la tarifa aplicable.

LEIDO el presente instrumento por el compareciente y advertido del registro dentro del término legal, lo aprobó y firma con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza.

El compareciente hace constar que ha verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil, el número de su documento de identidad, igualmente el número de las matrículas inmobiliarias y los linderos. Declara además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial distinguidas con los números AA 14597849, AA 14597850, AA 14597851, AA 14597852, AA 14597853, AA 14597854, AA 14597855, AA 14597856, AA 14597857, AA 14597858, AA 14597859, AA 14597860, AA 14597861, AA 14597862, AA 14597863, AA 14597864, AA 14597865, AA 14597866, AA 14597867, AA 14597868, AA 14597869, AA 14597870, AA 14597871, AA 14597872, AA 14597873, AA 14597874,

llenar
nombro

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA

RESPONDIENTE A LA REUNION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
LA AGrupación DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR CELEBRADA
EL DIA 30 DE MARZO DE 2003

El día 30 de los 30 días del mes de Marzo de 2003, siendo las 7:30 p.m. se reunieron en el
Salón Comunal del Portal de las Américas Ubicado en la Carrera 73 entre las calles 6 y 7 de la
Ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan a continuación, en su calidad de miembros del
Consejo de Administración.

Asistentes:

Jorge Perdomo,
Miguel Baquero, y
Jaime Contreras.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la reunión.
3. Lectura del Acta Anterior.
4. Elección Administrador de la Agrupación para el periodo del año 2003.

DESARROLLO

1. VERIFICACION DE QUORUM

El Presidente del Consejo de Administración procedió al llamado a lista, e informó que se
encontraban presentes las personas elegidas por la Asamblea, y en consecuencia, estaba
constituido el quórum para deliberar y decidir.

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Por unanimidad fueron elegidos el Señor Jorge Perdomo y el Señor Miguel Baquero como
Presidente y secretario respectivamente de la reunión.

3. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR.

El Presidente de la Junta de Administración dio lectura al Acta anterior, la cual fue sometida a
consideración de los copropietarios presentes, la cual fue aprobada por unanimidad.

4. Elección Administrador de la Agrupación para el periodo del año 2003.

El Presidente de la reunión dio lectura a la parte pertinente de la última asamblea de copropietarios, que reza: "Por unanimidad y previa aceptación de la nominación fueron elegidos como miembros del Consejo de Administración los Señores Jorge Perdomo, Miguel Baquero y Jaime Contreras. Los copropietarios delegan en este comité el nombramiento del presidente del consejo."; así mismo, "La Asamblea de copropietarios por unanimidad delegó en el Consejo de Administración el nombramiento del Administrador de la Agrupación".

Con base en lo anterior los aquí reunidos y por unanimidad nombran como Administrador de la Agrupación al Señor Jorge Perdomo Vargas, en vista del bajo presupuesto este desempeñara las funciones de presidente del consejo y administrador de la agrupación.

TERMINACIÓN: Por haberse agotado el orden del día se da por terminada la presente reunión, el Presidente de esta reunión levanto la sesión, siendo las 9:55 p.m.

El Presidente,



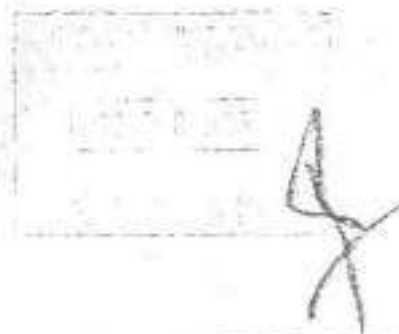
JORGE PERDOMO V.

El Secretario



MIGUEL BAQUERO R.

Miembro Consejo,


JAIME CONTRERAS R.



GOBIERNO

Alcaldía Local Kennedy
COORDINACIÓN GRUPO DE GESTIÓN JURÍDICA
GESTIÓN LOCAL RESPONSABILIDAD COMPARTIDA

El Alcalde Local y la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica de la Alcaldía Local de Kennedy

CERTIFICAN :

Que según la documentación que reposa en las oficinas de este ente local respecto a la "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR "LAS DOS AVENIDAS", tenemos:

1. Que la Alcaldía Local de Kennedy mediante la Resolución No. 015 de Febrero 13 de 1996, reconoce Personería Jurídica a la entidad denominada " AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES II SECTOR "las dos avenidas ", ubicada en la Calle TF No 72 A - 12 de Bogotá, D.C.

2. Que según el Acta de Asamblea General Ordinaria de Marzo 17 de 2003, se eligió a la nueva Junta Administradora, conformada por JORGE PERDOMO VARGAS, como Presidente, MIGUEL A. BAQUERO ROJAS, como Secretario, BELISARIO GONZALEZ ARGUMERO, como Tesorero, JAIME CONTRERAS RAMUS, COMO Revisor Fiscal.

Dada en Bogotá, D.C., a los Veintiocho (28) días del mes de Agosto de dos mil tres (2003)
Aceptitud del señor JOSE PERDOMO VARGAS.

MANUEL ARMANDO DÍAZ PALACIOS
Alcalde Local

MARTHA LILIANA CASTAÑEDA M.
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica

Edmundo Martínez Ayerra
Bogotá, D.C.
Bogotá, D.C.

Transversal 80 No. 41 A-34 sur.
POB: 4542000-4542001 EXT: 110-221

ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA LOS REALES II SECTOR (CONJUNTO)
RESIDENCIAL LAS DOS AVENIDAS.

En la ciudad de Bogotá D.C. el 10 de marzo de 2003, se reunieron a las 7:30 P.M. en el salón Comunal de la Urbanización Portal de las Américas en Asamblea Extraordinaria los propietarios del Conjunto Residencial Las Dos Avenidas, Los Reales II Sector de acuerdo con convocatoria efectuada el 01 de marzo del año en curso, desarrollando los siguientes puntos:

VERIFICACION DEL QUORUM

Se hizo a lista de copropietarios obteniéndose quorum suficiente al asistir a la Asamblea extraordinaria treinta y seis (36) copropietarios de un total de cincuenta y uno (51) originando una asistencia del setenta y uno por ciento (71%). Con los anteriores resultados se procedió a desarrollar la reunión.

LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

La presidente de la Junta de Administración leyó el acta anterior siendo aprobada por unanimidad. Luego explicó que la presente reunión tenía por objeto exclusivamente la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal ajustándose a la ley 675 de Agosto de 2001, la cual regula los derechos de copropiedad y garantiza la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Indico que el contenido del presente reglamento, el cual fue distribuido a todos los asistentes, fue aprobado inicialmente por la Asamblea General de Copropietarios en su reunión extraordinaria del 12 de Enero pasado y que con base en esta aprobación se procedió a revisar uno a uno cada artículo del reglamento verificando que estos cumplieran con lo consagrado en la ley 675 y ajustarlos a su tradición para los procedimientos de registro y protocolización.

Expresó además que el presente reglamento se divide en tres (3) partes. La primera el nuevo reglamento de propiedad, la segunda, el reglamento anterior y por último el reglamento de convivencia.

El señor Jorge Farietta tomó la palabra y explicó a la Asamblea que los abogados con los cuales se había firmado un contrato para la elaboración y trámite de registro del reglamento no habían cumplido con su labor y por lo tanto habían devuelto el valor anticipado de \$400.000.

Que con base en los borradores del reglamento se había trabajado hasta obtener el presente reglamento distribuido a cada uno de los asistentes. Adicionalmente informó que el reglamento original del año 1977 contenido en la escritura No.9805 no fue registrado por cada copropietario, sino que se registró en forma general por la empresa constructora y que el objetivo del reglamento actual es registrarlo para cada uno de los copropietarios.

NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNION

La Asamblea designó como Presidente y Secretario de la misma a los señores Jorge Farietta y Alejandro Queceno G.

APROBACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El señor Alejandro Quecano pidió aclaración acerca de "la destitución de los bienes de dominio particular, del conjunto residencial..." ya que al parecer, los nuevos estatutos no concordaban con el punto 7 del artículo 5º. Capítulo II de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Luego de un análisis minucioso del nuevo reglamento se constató que en la página 11 en el artículo 1º del capítulo primero se indica que la Agrupación de Vivienda está destinada al uso residencial.

Adicionalmente, el señor Alejandro Quecano explicó a la Asamblea que de acuerdo con la nueva estructura administrativa según los nuevos estatutos, la representación legal de la Persona jurídica y al administración del conjunto corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración y que por lo tanto, los administradores responderán por las porciones que por dolo, culpa, leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Igualmente explicó que al nombrar un Administrador este hecho incidirá en los nuevos costos de la cuota de administración.

Luego de estas aclaraciones, el Presidente sometió a aprobación de la Asamblea El Nuevo Reglamento de Propiedad ajustados a la ley 675 de 2001, obteniéndose Aprobación por unanimidad de los treinta y seis (36) copropietarios asistentes.

Seguendo el orden del día, el Secretario informó que como el Reglamento de Convivencia al ser parte del Reglamento de Propiedad quedaba igualmente aprobado con la anterior aceptación por parte de los Copropietarios.

La Asamblea nombró un Comité para aprobación del acta de la Asamblea a los señores Miguel Blanco y Jaime Contreras, adicionalmente estos dos señores fueron designados para obtener las firmas de los copropietarios que componen el conjunto.

Una vez agitado el orden del día se dio por terminada la reunión siendo 9:20 p.m. del 10 de Marzo de 2003 en la Ciudad de Bogotá D.C. Para constancia se firma.

Comité para aprobación del Acta:

Hemos revisado la presente acta declarando que estamos de acuerdo con su contenido y damos nuestra aprobación, hoy 14 de marzo de 2003 en Bogotá D.C.


MIGUEL ÁNGEL BLANCO.


JAIME CONTRERAS.


JORGE FARIETTA SANCHEZ
Presidente


ALEJANDRO QUECANO GARZÓN
Secretario

Es fiel copia del libro de Actas.

ACTA DE ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS
ACTA N° .

CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE
COOPROPIETARIOS DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO
SECTOR CELEBRADA EL DIA 17 DE MARZO DE 2003

En Bogotá a los 17 días del mes de Marzo de 2003, siendo las 7:30 p.m. se reunieron en el Salón Comunal del Portal de las Américas Ubicado en la Carrera 73 entre las calles 6 y 7 de la ciudad de Bogotá, las personas que se relacionan, en el anexo No. 1 de la presente acta.

Todos copropietarios de la mencionada agrupación, para atender a la convocatoria escrita enviada por el Presidente de la Junta de Administración mediante comunicación de fecha 11 de marzo de 2003 dirigida a las direcciones registradas en la Administración, a cada uno de ellos.

Se hace constar que por el término señalado en los estatutos, los libros de la agrupación y demás documentos exigidos por la ley no estuvieron a disposición de los copropietarios.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura del Acta Anterior.
4. Informe del presidente de la Junta de Administración.
5. Informe del Tesorero.
6. Informe del Revisor Fiscal.
7. Lectura y aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos para el periodo del año 2003.
8. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2003.
9. Elección del Comité de Convivencia periodo del año 2003.
10. Elección Consejo de Administración de la Agrupación para el periodo del año 2003.
11. Proposiciones de los Copropietarios.

DESARROLLO

I. VERIFICACION DE QUORUM

La Presidente de la Junta de Administración procedió al llamado a lista (Ver Anexo 1 Listado de Copropietarios), e informó que se encontraban presentes en esta reunión 36 copropietarios.

y representados para un total de 39 copropietarios de los 51 que conforman el total de la agrupación y que en consecuencia, estaba constituido el quórum para deliberar y decidir.

1. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Por unanimidad fueron elegidos el Señor Jorge E. Farieta S. Y el Señor Jaime Contreras R. como presidente y secretario respectivamente de la reunión.

2. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR.

El Presidente de la Junta de Administración dio lectura al Acta anterior, la cual fue sometida a consideración de los copropietarios presentes, la cual fue aprobada por unanimidad.

Dadas las diferencias de opinión de varios copropietarios sobre la aprobación o no del Reglamento de Propiedad y del Manual de Convivencia se llegó a la conclusión que esos documentos estaban debidamente aprobados, se discutió por parte de los copropietarios sobre el número de casas que hacen parte de la Agrupación, de las Zonas de parqueaderos y de las zonas verdes, de la propiedad horizontal, sobre la construcción de los derechos y obligaciones de los copropietarios. Después del intercambio de opiniones sobre estos aspectos, expuestos por la Presidente de la Junta de Administración sobre el desarrollo, ejecución, elaboración, comunicación y discusión de los Reglamentos, leídos y modificados en asambleas extraordinarias y el conocimiento anticipado del contenido de los mismos por parte de la comunidad, el Presidente de la Asamblea actuó sobre el origen de los actuales reglamentos, basados en la tradición de este, desde su nacimiento hasta la terminación de la construcción del conjunto, y de varios copropietarios que manifestaron que estos fueron aprobados en la Asamblea Extraordinaria última celebrada el 10 de Marzo del presente.

3. INFORME DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ADMINISTRACIÓN.

El Presidente de la Junta de Administración de la Agrupación dio lectura a su informe de Gestión el cual se adjunta a la presente acta.

4. INFORME DEL TESORERO

El Tesorero de la Administración de la Agrupación dio lectura a su Informe de Tesorería el cual se adjunta a la presente acta, se puso a consideración de la asamblea comentarios sobre sus informe, del cual no se objetó nada por parte de los asistentes.

5. INFORME DEL REVISOR FISCAL.

NOTARIA 9ª - BOGOTA

ES FIEL Y SEXTA (6) COPIA DE ESCRITURA 2919 DE DICIEMBRE 2 DE 2003, TOMADA DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE EN CUARENTA (40) HOJAS, - DEC. 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70 - ART. 41 DEC. 2148/83 -, CON DESTINO A:

NUESTRO USUARIO

BOGOTA D.C

10/06/2010

PROTOCOLO 2

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA
CLAUDIA LUCIA ROJAS BERNAL

SECRETARIA GENERAL - DELEGADA DE COPIAS



REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA NOVENA

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D. E.

Carrera 16 No. 86 A-14 y 18
BOGOTA

TELEFONOS: 256 91 56
256 94 47
256 93 67
236 47 52

DECIMA-NOVENA COPIA DE LA ESCRITURA No. 9805

DE FECHA

11

DE

DICIEMBRE

DE 19 77

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD * AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES 7

JOAQUIN CARO ESCALLON
NOTARIO NOVENO

Ref.

"Urbanización Las Dos Avenidas" alindada como se expresa en dicha escritura. (TERCERO). Que por resolución número cuarenta y cuatro (44) de tres (3) de Agosto de mil novecientos setenta y siete (1.977) del Director del Departamento Administrativo de Planación Distrital se aprobó el proyecto general y se establecieron las normas reglamentarias de la "Agrupación de Vivienda Los Baales " contenido en el plano distinguido con la referencia 25325 de Diciembre diez (10) de mil novecientos setenta y seis (1.976) cuyo original reposa en los archivos del Departamento Administrativo mencionado , bajo el número - - - - F.201/4-2 . (CUARTO): Que el loteo de las manzanas de esta Urbanización se formó y se subdividió en diecinueve (19) manzanas distinguidas con los números veinte (20), veintiuna (21), veintidos (22), veintitres (23), veinticuatro (24), veinticinco (25), veintiseis (26), veintisiete (27), veintiocho (28), veintinueve (29), treinta (30), treinta y una (31), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y cuatro (34), treinta y ocho (38) y los lotes uno (1) al diez y seis (16) de la manzana treinta y nueve (39), cuarenta (40) y cuarenta y una (41). (QUINTO): Que el terreno de esta Agrupación de Vivienda corresponde a los lotes números uno (1) dos (2) y tres (3) de la manzana "A"; uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7) de la manzana "B"; y uno (1), dos (2), tres (3), cuatro (4), cinco (5), seis (6) y siete (7), de la manzana "C" del plano de loteo de la Urbanización "Las Dos Avenidas", con área bruta de sesenta y tres mil seiscientos setenta y cinco metros cuadrados, con cincuenta decímetros de metro cuadrado (63.675,50 M2) y linda así: Por el NORTE, con la Diagonal séptima D (7a. D) y la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos Avenidas; por el SUR, con la Diagonal séptima de la Urbanización Las Dos Avenidas; Por el ORIENTE, con la Avenida Boyacá (carrera 72) y por el OCCIDENTE, con la carrera setenta y tres (73) y la zona verde de cesión de la



Urbanización Las Dos Avenidas. SEXTO: Que esta Agrupación de Vivienda la construya la Sociedad en siete (7) etapas o sectores, el primero de los cuales comprende las manzanas veinte (20), veintiuna (21), y veintidos (22) -

antes mencionadas, tiene un área bruta de ocho mil ciento cuarenta y siete metros cuadrados con cincuenta decímetros de metro cuadrado (8.147.50 M²) de los cuales cinco mil quinientos setenta y dos metros cuadrados (5.570 M²) corresponden a los cincuenta y dos (52) lotes de propiedad privada individual en que se levantan las cincuenta y dos (52) casas en ellos edificadas y dos mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados con cincuenta decímetros de metro cuadrado (2.567.50 M²) a las zonas de propiedad comunal de los dueños de esas mismas casas y lindas así: Por el NORTE, en ciento un metros con cincuenta y ocho centímetros (101.58 mts) con la Diagonal séptima D (7a. D); - por el ORIENTE, en setenta y seis metros (76,00 mts) con la zona verde de protección ambiental de la Urbanización Las Dos Avenidas; Por el SUR, en ciento cuatro metros (104,00 mts) con la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos Avenidas; - por el OCCIDENTE, en línea curva y longitud de setenta y siete metros (77mts) con la carrera setenta y tres (73) . -

SEPTIMO .Que el segundo sector de esta Agrupación de Vivienda comprende las manzanas veintitres (23), veinticuatro (24) y veinticinco (25) antes referidas, tiene un área bruta aproximada de diez mil novecientos veintidos metros cuadrados con cincuenta decímetros de metro cuadrado (10.922.50 mts²) de los cuales siete mil setecientos diez metros cuadrados con cincuenta decímetros de metro cuadrado (7.710.50 M²) corresponden a los sesenta y nueve (69) lotes de propiedad privada individual de los sesenta y nueve (69) casas que en ellos está construyendo la Sociedad y tres mil trescientos doce metros cua-

arados (3.313.00 mts²) a las zonas comunales de los dueños de tales casas y linda así: Por el NORTE, en cien metros (100,00 mts) con la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos Avenidas, por el ORIENTE, en ciento nueve metros con veintidos centímetros (109.22 mts) con la zona verde de protección ambiental de la Urbanización Las Dos Avenidas; por el SUR, en cien metros (100,00 mts) con la calle comunal séptima D (7a D) y por el OCCIDENTE, en ciento nueve metros con veintidos centímetros (109,22 mts) con la carrera setenta y tres (73). OCTAVO. Que el Tercer Sector de esta Agrupación de Vivienda comprende las manzanas números treinta y una (31) y treinta y dos (32) antes citadas, tiene un área bruta aproximada de ocho mil ochocientos-ocho metros cuadrados (8.808.00 mts²) de los cuales seis mil ciento veintiseis metros cuadrados (6.126.00 mts²) corresponden a los cincuenta y cinco (55) lotes de propiedad privada individual de las cincuenta y cinco (55) casas en ellos proyectadas y dos mil seiscientos ochenta y dos metros cuadrados (2.682.00 M²) a las zonas de copropiedad de los dueños de las mismas y linda así: por el NORTE, en cien metros (100,00 mts) con la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos Avenidas; por el ORIENTE, en ochenta y cinco metros (85,00 mts) con la carrera setenta y tres (73) ; por el SUR, en ciento once metros (114,00 mts) con la calle comunal Séptima D (7a.D.) y por el OCCIDENTE, línea que abraza en noventa y nueve metros (99,00 mts) con la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos Avenidas. NOVENO. Que el Cuarto Sector de esta Agrupación de Vivienda comprende las manzanas treinta y tres (33), treinta y cuatro (34), cuarenta (40) y cuarenta y una (41) antes referidas, tiene un área bruta aproximada de once mil ciento setenta y dos metros cuadrados (11.172.00 mts²) de los cuales siete mil setecientos sesenta y ocho metros cuadrados con cincuenta decímetros de metros cuadrados (7.768.50 M²) corresponden a los sesenta y nueve lotes de propiedad privada individual de las sesenta y nueve



ve (69) casas en ellos proyectados y cuatro mil -
veintitres metros cuadrados con cincuenta -
decímetros de metro cuadrado (4.023.50 M2) -
a las zonas de copropiedad de los dueños de
tales casas y linda así: por el NORTE, en cien

to catorce metros (114,00mts) con la calle comunal séptima -
D (7a. D), por el ORIENTE, en noventa y ocho metros (98,00
mts) con la carrera setenta y tres (73), por el SUR, en --
ciento catorce metros (114,00mts) con la calle séptima A (-
7a. A) por el OCCIDENTE, en noventa y ocho metros (98,00mts) -
con la zona de cesión verde de la Urbanización Las Dos Aveni -
das. DECIMO. Que el Quinto Sector de esta Agrupación de Vi -
vienda comprende la manzana treinta y ocho (38) y los lotes -
uno (1) a diez y seis (16) de la manzana treinta y nueve (-
39) antes citadas, tiene un área bruta de siete mil ciento -
ochenta y dos metros cuadrados (7.182,00mts 2) de los cuales
cinco mil trescientos ocho metros cuadrados con cincuenta decíme -
tros de metro cuadrado (5.308.50 M2) corresponden a los --
cuarenta y seis (46) lotes de propiedad privada individual de -
las cuarenta y seis (46) casas en ellos proyectadas y un mil -
ochocientos setenta y tres metros cuadrados con cincuenta decíme -
tros de metro cuadrado (1.873.50 M2) a las zonas de copropiedad
de los dueños de las mismas y linda así: Norte, en ciento cator -
ce metros (114,00 mts) con la calle comunal séptima A (7a.A) ; --
por el ORIENTE, en sesenta y tres metros (63,00mts) con la ca -
rretera setenta y tres (73) ; por el SUR, en ciento catorce me -
tros (114,00mts) con la Tercera Etapa de la Urbanización Las -
Dos Avenidas; por OCCIDENTE, en sesenta y tres metros (63,00 -
mts) con la zona verde de cesión de la Urbanización Las Dos -
Avenidas. UNDECIMO. ^{/Sexto/} Que el Sector de esta Agrupación de Vivienda
comprende las manzanas veintiseis (26) , veintisiete (27) y vein -
ticinco (28) antes citadas, tiene un área bruta aproximada de ocho -

mil ochocientos quince metros cuadrados (8.815,00mts 2) de los
 -cuales seis mil veinticinco metros cuadrados con cincuenta-
 decímetros de metros cuadrados (6.025,50 mts 2) corresponden
 a los cincuenta y nueve lotes de propiedad privada individual
 de las cincuenta y nueve (59) casas en ellos proyectadas y
 dos mil setecientos ochenta y nueve metros cuadrados con cin-
 cuenta decímetros de metro cuadrado (2.789,50 M2) a las zonas
 de copropiedad de los dueños de las manzanas y linda así: Por el
 Norte, en cien metros (100,00 mts) con la calle
 comunal séptima B (7a B) ; por el ORIENTE, en ochenta y ocho
 metros con quince centímetros (88,15 mts) con la zona verde
 de protección ambiental de la Urbanización LAS DOS AVENIDAS ; --
 Por el SUR , en cien metros (100,00mts) con la calle comunal
 séptima A (7a. A) y por el OCCIDENTE, en ochenta y ocho me-
 tros con quince centímetros (88,15 mts) con la carrera setenta y
 tres (73) . SEGUNDO Que el Séptimo Sector de esta Agrupa-
 ción de Vivienda comprende las manzanas veintinueve (29)
 y treinta (30) antes referidas, tiene un área bruta de seis
 mil seiscientos veintidos metros cuadrados con cincuenta decíme-
 tros de metro cuadrado (6.622,50 M2) de los cuales cuatro mil
 seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados con cincuenta decí-
 metros de metro cuadrado (4.669,50 M2) corresponde a los cua-
 renta y tres (43) lotes de propiedad privada individual de las
 cuarenta y tres (43) casas en ellos proyectadas y un mil nove-
 cientos cincuenta y tres metros (1.953,00 mts) a las zonas de
 copropiedad de los dueños de las manzanas y linda así: Por el
 NOROCCIDENTE, en cien metros (100,00mts) con la calle séptima A (-
 7a. A) ; por el ORIENTE, en sesenta y seis metros con veintidos
 centímetros (66,22 mts) con la zona verde de protección ambien-
 tal de la Urbanización Las Dos Avenidas; por el SUR, en cien me-
 tros (100,00 mts) con la calle séptima (7a.) y por el OCCIDENTE,
 en sesenta y seis metros con veintidos centímetros (66,22mts) -
 con la carrera setenta y tres (73) . TERCERO Que por



resolución número cuatro mil treinta y seis -
(4.036) del cinco (5) de Diciembre de mil
novecientos setenta y siete (1.977) , el Superintendente Bancario concedió permiso a la Sociedad para desarrollar el plan de vivienda

integrado por las ciento veintiún (121) casas del primer y segundo sectores de la Agrupación de Vivienda Los Reales, más veinte (20) , veintiuno (21) , veintidos (22) , veintitres (23) , veinticuatro (24) y veinticinco (25) . DECIMA CUARTA. Que entrega para su protocolización con esta escritura los siguientes documentos : a) Copia de la resolución número cuarenta y cuatro (44) de tres (3) de Agosto de mil novecientos setenta y siete (1.977) del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y copias de las licencias de construcción números tres mil quinientos dieciseis (3.516) del quince (15) de Septiembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) (ON 84005) y tres mil cuatrocientos cuarenta y dos (3.442) de nueve (9) de septiembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) (ON 84005) . b) Copia de la resolución número cuatro mil treinta y seis (4036) del cinco (5) de Diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977) del Superintendente Bancario . c) Copia heliográfica del plano general de localización y nomenclatura urbana de la Agrupación de Vivienda . d) Original del Reglamento de Copropiedad a que se refiere la cláusula siguiente . DECIMOQUINTO . Que para dar cumplimiento al literal "a" del punto II del Artículo Segundo (2o.) de la citada resolución número 44 (cuarenta y cuatro) la Sociedad redacta un Reglamento de Copropiedad de los bienes comunes de la Agrupación de Vivienda y cuyo texto dice así : " REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES " . -- CAPITULO I . ARTICULO PRIMERO . OBJETO. Este Reglamento de Copropiedad precisa los derechos y las obligaciones

recíprocas de los dueños de las casas de la Agrupación de -
Vivienda "Los Reales" sobre los bienes comunes de la misma y
se dicta para dar cumplimiento a lo ordenado por el literal D -
del punto II del Artículo Segundo (2o.) de la Resolución número
cuarenta y cuatro (44) de tres (3) de Agosto de mil nove -
cientos setenta y siete (1.977) del Director del Departamento
Administrativo de Planeación Distrital , por la cual se aprobó -
el proyecto general y se establecieron las normas reglamentarias
de esa Agrupación . Sus disposiciones obligan tanto a los propie -
tarios iniciales de tales casas como a los terceros que las -
adquieran a cualquier título y , en lo pertinente, a los inquilinos ,
usuarios , usufructuarios , ocupantes o visitantes de
la misma y se entienden incorporadas a todo acto o contrato
que implique la transferencia del dominio o la constitución de
otro derecho real o la entrega de la mera tenencia de una o
más de ellas . -- Como la Agrupación se construirá por sectores
el presente Reglamento se aplicará inicialmente al primero y
luego a los demás, a medida que se construyan totalmente , --
ARTICULO SEGUNDO . -- Casos no previstos . -- Los casos concre -
tos no previstos por este reglamento , se decidirá de acuerdo
con las normas aplicables de los artículos dos mil trescien -
tos treinta y dos (2.332) a dos mil trescientos cuarenta (-
2-340) del Código Civil y de la Ley Noventa y cinco (95) de -
mil ochocientos noventa -- (1.890) , y , subsidiariamente, en -
armonía con las demás disposiciones legales que regulen si -
tuaciones iguales o semejantes . ARTICULO TERCERO . Planos . --
Los planos aprobados de la Agrupación hacen parte de este -
reglamento para todos los efectos relacionados con la deter -
minación de las casas y de áreas comunes en que se divide .
ARTICULO CUARTO . Reformas . Toda reforma a este reglamento ,
una vez aprobada por la Junta General de Propietarios, se ele -
vará a escritura pública y se inscribirá en la Oficina de
registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Bogotá .



-10-

convocada, de los comuneros que concurrieron o fueron representados y de las decisiones adoptadas, negadas o aplazadas, indicando el número y sentido de los votos emitidos. Acta que será aprobada por la Junta

General o por las personas que ésta designe libremente y firmada por el Presidente y Secretario de la misma o en su defecto por el Administrador. En relación con los comuneros estas actas se presumirán auténticas. -- ARTICULO TRECE. --

Atribuciones de la Junta General. Son atribuciones de la Junta General: 1) Reformar este reglamento en dos (2) Juntas Generales, entre las cuales debe mediar no menos de seis (6) días hábiles, con el voto favorable del setenta por ciento (70%) o más de los comuneros; 2) Imponer gravámenes extraordinarios; ordenar la construcción de mejoras y aprobar los presupuestos correspondientes; 3) Liquidar las cuotas de dinero que deban pagar los comuneros por expensas necesarias y mejoras y disponer sobre las garantías que deban constituir los comuneros para asegurar su pago. Nombrar y remover libremente en cualquier tiempo al administrador, al revisor fiscal y a los miembros de la Junta de Administración y de los comités que establezca y señalar la remuneración a los mismos. Los miembros de la Junta de Administración y de los comités se elegirán por el sistema del cociente electoral; 5) Autorizar todo acto o contrato de más de QUINCE MIL PESOS (\$15.000.00); 6) Aprobar el presupuesto de gastos e ingresos de cada año. 7) Decidir las diferencias que ocurran entre los comuneros y la Junta de Administración o el Administrador o entre éste y la Junta de Administración, con motivo de la interpretación y aplicación de este reglamento, siempre que no se trate de asuntos claramente definidos por la ley o el mismo Reglamento y sin perjuicio de lo dispuesto sobre arbi-

JAIME HERNANDEZ S.
NOTARIO P. ENCARGADO

tramiento ; 8) Ejercer las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la Ley y este Reglamento .CAPITULO SEXTO . ----
ARTICULO CATORCE . Junta de Administración. La Junta de Administración estará formada por tres (3) miembros cada uno con un suplente personal , elegidos dentro de los comuneros por periodos de un(1) ^{año}/año/ contado desde el primero (1o.) de Marzo de cada año. La Junta General reemplazará inmediatamente cualquiera de las personas elegidas que deje de ser propietario de casa de la Agrupación . La Junta de Administración funcionará así: 1). Reuniones. Se reunirá ordinariamente en la oficina o casa del administrador el primer miércoles hábil de los meses de marzo , junio , septiembre y diciembre de cada año , a las siete de la noche (7.00 p.m.) o en el lugar , fechas y horas que acuerde la misma Junta y extraordinariamente cuando la convoque uno o más de sus miembros, el Administrador o el revisor Fiscal , mediante citación escrita enviada a cada miembro con anticipación no menor de dos (2) días y cuando lo resuelvan los tres (3) miembros de la Junta en el lugar en que se encuentren y sin necesidad de previa citación ; 2) " QUORUM Y MAYORIA". La Junta podrá sesionar si concurren dos (2) de sus miembros por lo menos ; cada miembro tendrá un voto y las decisiones se tomarán por mayoría de votos ; 3) . Presidente y Secretario . Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta los miembros que ella elija , la cual también podrá designar como secretario al Administrador o a otra persona ; 4) Actas. las Actas de las reuniones de la Junta de Administración se sentarán en el mismo libro de actas general o en libro separado , teniendo en cuenta lo dispuesto para las actas de la Junta General en lo compatible . PARAGRAFO . Mientras sea dueña de más del diez por ciento (10%) de las casas construidas de la Agrupación la Sociedad "Superconstrucciones Limitada " , podrá nombrar remover libremente , en cualquier momento a los miembros



11

de la Junta de Administración, sin necesidad de que los que nombre sean propietarios de casas de la Agrupación y asumir las atribuciones señaladas a dicha Junta en el Artículo quince (15) de este reglamento.

ARTICULO QUINCE. Atribuciones de la Junta de Administración.

Son atribuciones de la Junta de Administración; —

- 1) Organizar la administración general de los bienes comunes y reglamentar el uso de los mismos.
 - 2) Velar por el fiel cumplimiento de este reglamento;
 - 3) Inspeccionar los trabajos que resuelve el Administrador;
 - 4) Exigir al Administrador rendición de cuentas comprobadas, por conducto de su Presidente;
 - 5) Autorizar al Administrador para acto o contrato de más de tres mil pesos (\$3,000.00) y que no exceda de quince mil pesos (\$15,000.00);
 - 6) Crear los cargos subalternos que estime necesarios, con sus respectivas funciones y asignaciones;
 - 7) Estudiar los contratos que deba autorizar la Junta General y rendir a ésta el informe del caso;
 - 8) Asesorar al Administrador cuanto éste lo solicite;
 - 9) Considerar, aprobar o improbar los balances y cuentas que deba presentar o rendir el Administrador;
 - 10) Revisar y modificar, si fuere el caso, el presupuesto de ingresos y gastos que debe entregar el Administrador en la reunión del mes de Diciembre y pasarlo con su informe a la consideración de la Junta General en su reunión ordinaria;
 - 11) Rendir a la Junta General informes sobre sus labores y el estado de los bienes comunes, en la sesión ordinaria.
 - 12) Las demás que le asigne la Junta General.
- PARAGRAFO. Lo que resuelva la Junta de Administración según lo previsto en los numerales uno (1) y seis (6) de este Artículo, lo podrá modificar o revocar la Junta General.
- CAPITULO SEPTIMO. ARTICULO DIECISEIS. Administrador. La Administración de los bienes comunes estará a car-

NOTARIO P. ENCALCADO

go de un Administrador, persona natural o jurídica, elegido por un periodo de un(1) año, contado desde el primero (1o.) de marzo de cada año. El Administrador tendrá un suplente, que lo reemplazará en los casos de ausencia accidental, temporal o absoluta, con las mismas funciones y atribuciones. Tanto el Administrador como su suplente tomarán posesión del cargo ante el presidente de la Junta de Administración, de lo cual se dejará constancia en el libro de actas de la Junta General, en acta que suscribirán el posesionado y dicho Presidente. Antes de entrar a ejercer el cargo, el Administrador garantizará el manejo de los fondos de la comunidad, o satisfacción de la Junta de Administración. En caso de que la garantía debe hacerse efectiva, tal función la ejercerá el Presidente de la Junta de Administración. La Junta mencionada podrá exonerar al Administrador de la obligación de constituir la garantía en referencia. - ARTICULO DIECISIETE. -

Funciones y atribuciones del Administrador. Son funciones y atribuciones del Administrador: 1) Representar judicial y extrajudicialmente a los comuneros en las reclamaciones, procesos y actuaciones concernientes a la administración, conservación, reconstrucción etc., de los bienes comunes de la agrupación, con facultades para recibir, nombrar apoderados, rematar bienes y desistirse y transigir, esto último dentro de los límites que le fije este reglamento; 2) Mantener en buen estado los bienes comunes de la Agrupación y realizar las obras urgentes que exijan la seguridad y conservación de los mismos; 3) Cumplir, hacer cumplir este reglamento y las disposiciones de la Junta General y de la Junta de Administración; 4) Presentar a la Junta General un informe detallado sobre sus actividades, los negocios y obrar en curso y la situación general de los bienes comunes de la Agrupación; 5) Recaudar los dineros que deban pagar los comunes, invertirlos en los fines consiguientes y mantener los fondos.



----- 1 2 -----

recaudados disponibles en cuenta corriente, abierta con el nombre de la Agrupación de vivienda en un banco de la ciudad de Bogotá; 6) Cuidar de los libros de contabilidad y de actas, comprobantes, contratos y demás archivo; 7) Presentar a la consideración de la

Junta General el balance de los cuentes de la Comunidad, -- cortados en treinta y uno (31) de Diciembre de cada año y elaborar el presupuesto de ingresos y gastos anuales; 8) Enviar trimestralmente a cada comunero un extracto de su cuenta en tal periodo. Si el comunero no lo objeta dentro de los quince días siguientes al de su fecha, se entenderá finiquitada la cuenta por este hasta esa fecha y el Administrador abonará enseguida al comunero el saldo a su favor o le cobrará el saldo a su cargo. 9) Celebrar los contratos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y obtener el cabal cumplimiento de los mismos; 10) Cuidar de que los propietarios u ocupantes de las casas de la Agrupación cumplan con las disposiciones de este reglamento, de la Junta General y de la Junta de Administración; 11) Informar oportunamente a la Junta General o la Junta de Administración sobre las infracciones en el uso de los bienes comunes. 12) Convocar oportunamente a la Junta General de comuneros para sus reuniones; 13) Nombrar, contratar por escrito, vigilar y remover libremente a los trabajadores subalternos; 14) Y las demás que les correspondan de acuerdo con la Ley y este Reglamento o que le asigne la Junta General. CAPITULO OCTAVO. ARTICULO DIECIOCHO. Arbitramento. Las Diferencias que ocurran entre los comuneros durante la existencia de la Agrupación de Vivienda o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la Ley o este Reglamento y siempre que no se trate de:

JAIIM. HERNANDEZ S.
NOTARIO P. ENCARGADO

simples infracciones o abusos, serán resueltas por árbitros, de conformidad con el Código de Procedimiento Civil. Cada parte nombrará un árbitro y los dos (2) así designados elegirán al tercero que integre el tribunal. La Cámara de Comercio de Bogotá nombrará a cualquiera de los árbitros que falte, a solicitud de uno o más de los interesados o del Administrador. El tribunal de arbitramento sesionará en Bogotá. Ninguno de los comuneros o el Administrador podrá ser árbitro. ARTICULO DIECINUEVE. Registro de comuneros. Tanto el traidente como el adquirente, de una casa de la agrupación deberá informar al Administrador, una vez otorgado el respectivo título, sobre los nombres, apellidos, documentos de identificación y dirección del adquirente. El Administrador llevará un libro de registro de comuneros en el que anotará tales datos. - ARTICULO VEINTE. Fondo de Reserva. Para la mejor y oportuna atención de los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes de la Agrupación, se formará un fondo de reserva especial que manejará la Junta General y al cual contribuirá cada comunero con una suma mensual de dinero no menor del diez por ciento (10%) de la cuota mensual que deba pagar para gastos comunes de la Agrupación, contribución que podrá suspender o modificar la Junta General con el voto favorable de los dos tercios (2/3) o más de los comuneros. ARTICULO VEINTIUNO. Multas y costas. Por cada día que el propietario u ocupante de una casa de la Agrupación descuide el cumplimiento de una orden o disposición de la Junta General, de la Junta de Administración o de la Administración o de autoridad competente, pagará a título de multa a favor de la comunidad, sin perjuicio de las obligaciones principales y de la indemnización de perjuicios, la suma de cien pesos (\$100.00) multa que podrá aumentar libremente la Junta General. Todos los gastos y costas de cualquier cobro, acción o demanda de un comunero u ocupante --



JAIME HERNÁNDEZ
ESTUDIO DE ENCARGO

de una casa de la Agrupación será de cargo del mismo, incluyendo por honorarios de abogado el veinte por ciento (20%) de la -
servicio, y en los demás casos la suma -
que haya pactado el Administrador con -

el abogado por su gestión. --- ARTICULO VEINTIDOS. Revisor

Fiscal y Comites. --- La Junta General podrá nombrar revisor

fiscal con un suplente, por periodos anuales y fijarle fun

ciones y asignaciones lo mismo que comites, integrados por

dos(2) o más comuneros, por el sistema del cuociente electo

ral, para que asesoren al Administrador y ejerzan las

funciones que le fijen pudiendo ser remunerados por su ges

tió. --- ARTICULO VEINTITRES. Administrador Inicial. Mientras

sea propietario del diez por ciento (10%) o más de las casas

de la Agrupación la Sociedad "Superconstrucciones Ltda" o la

persona que ésta designe libremente ejercerá el cargo de ad

ministrador de los bienes comunes de la agrupación sin limita

ción en sus atribuciones, salvo que la misma Sociedad solici

te a la Junta General que nombre Administrador. ARTICULO --

VEINTICUATRO. Servidumbres y Autorizaciones. --- Las Empresas

de Servicios Públicos para efectos de revisión reparación o mo

dificaciones de sus ductos, tendrán libre acceso a los ter

nos y bienes de propiedad privada y de copropiedad, por los

cuales crecen redes de alcantarillado, acueducto, energía

eléctrica y teléfonos. La Empresa de Acueducto y Alcantarilla

de Bogotá, queda autorizada a perpetuidad para la revisión

de las redes de acueducto y alcantarillado que se hallen dentro

de la agrupación tanto en terrenos de propiedad individual co

mo de propiedad colectiva, así como las obras necesarias para

el adecuado mantenimiento de las mencionadas redes. En ningún

caso se podrá construir sobre las redes de acueducto y

alcantarillado de la agrupación. ARTICULO VEINTICINCO. Varie

Si la Junta General no resuelve en la reunión ordinaria sobre el presupuesto o no fija las contribuciones a cargo de los comuneros el Administrador podrá ejecutar el presupuesto que haya elaborado y liquidar las cuotas mensuales que deban pagar los comuneros hasta cuando la Junta General decida sobre estos puntos. Si la Junta General no hace oportunamente cualquiera de los nombramientos que le corresponden, continuará en el cargo la persona anteriormente designada. Antes de la primera Junta General de Comuneros el Administrador liquidará las cuotas que deben pagar los comuneros para gastos comunes. Lo que establece este reglamento en favor de la Sociedad "Superconstrucciones Ltda." no podrá ser abolido o reformado sin el voto favorable de la misma. - - - - -

LEIDO -
este instrumento a el otorgante y advertido de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal, lo a prueba y firma por ante mí y conmigo el Notario que voy fe. --

A este original se le agregaron los siguientes comprobantes: -
Renta Número TPB 474876 - -- válido hasta Diciembre 31 de 1978 -
fecha de expedición: diciembre 20 de 1.978 -- Expedido por la --
Administración de Hacienda Nacional a favor de SUPERCONSTRUCCIONES LTDA. nit 60036639 - - - - -

- - - - - Este original se extendió en los bellos números: --
KK 03691122, KK 03691126, KK 03691127, KK 03691128, KK 03691129,
KK 03691130, KK 03691131, KK 03691135, KK 03691136, KK 036911-
37, KK 03691138, KK 03691139, KK 03691140, KK 03691141. - - - - -

- - - - - Entre líneas" Sarto" (69) " VALE. -- Entre líneas
"Diciembre" vale. Entre líneas" año" vale.

Conti-



14
continuación de la escritura número 9805-
de 31 de Diciembre de
de 1.97 , otorgada -
en la Notaría 9ª. de Bogotá.-

JAIINE HERNANDEZ S.
NOTARIO 9ª. ENCARGADO

X

Bernardo Akerman C.
BERNARDO AKERMAN CUSCIR.

c.c. #17.058.437 Bogotá.-

L.N. # 13-464870 D.H. No. 1

EL NOTARIO NOVENO ENCARGADO

JAIINE HERNANDEZ SERRANI

Idem.



Veredicto S. 130- Dec. 665/72



