

**RAD: 2023 - 00242 - 00 DEMANDA DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMMBLEAS.
DEMANDANTE: JOSE LUIS CASTAÑEDA CORDI. DEMANDADO: EDIFICIO CENTRO
COMERCIAL GALAXCENTRO 18. P.H.**

jorge barcenar <jorgebarpa1959@gmail.com>

Jue 23/11/2023 4:33 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 12 archivos adjuntos (19 MB)

01. CONTESTA DDA 333 (REVISADA) IMPUGNA ACTOS ASAMB EMILSE J. 07 C.CTO.pdf; 02. .ACTA CONSEJ 06 MARZO 2023 (1).pdf; 03. .ACT ASAM GEN ORD MAR 29 2023.pdf; 05. SCRIN DE SEÑORA OLGA Y NOHEMI CASTAÑEDA MONTES NEGANDO AUTORIZACIÓN DE DATOS.pdf; 06. SCRIN ENVIADO AL SEÑOR MANUEL GONZAL 13 MARZ 2023.pdf; 08. FOT 1 ENTRE CONVOCA 13 DE MARZ 23 LOCA 167 y 317..pdf; 01. CONTESTA DDA 333 (REVISADA) IMPUGNA ACTOS ASAMB EMILSE J. 07 C.CTO.pdf; 02. .ACTA CONSEJ 06 MARZO 2023.pdf; 13. REC PAGO COPIAS MARZO 13-23 EL ATOMO CONVOCAT ASAMBLEA.pdf; 12. PODER ADULTERADO. TESTIGO EFRED HORTA CUELLAR.pdf; 07. FOTO DE WHASSAFT 3102238377.jpg; 11. PANTALLAZO WHATSSAPP 3102238377.jpg;

cordial saludo., en calidad de apoderado de la demandada, EN ARCHIVO ADJUNTO ALLEGO CONTESTACION DE LA DEMANDA CORREGIDA Y LOS ANEXOS CON LAS PRUEBAS EN ORDEN NUMERICO, PRUEBAS A .HACER VALER POR PARTE DE LA DEMANDADA, DOCUMENTOS REMTIIDOS A TODOS LOS DEMANDANTES, de conformidad con el inciso 5 del artículo 6 de la Ley 2213 de 2022..

Atte.

04. .ACTA ASAM GEN ORD ABRIL 1 2023.pdf

09. .CONVOC ASAMBLE GENER ORD PROPI 2023.pdf

JORGE GUILLERMO BARCENAS PATIÑO
C.C. 19.388.873 de Bogotá
T.P. 86.725 C.S.J.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA GALAXCENTRO 18 PH CELEBRADA EL 01 DE ABRIL DE 2023 EN SU SEGUNDA CONVOCATORIA.

Toma la palabra la señora administradora: Buenos días señores asambleístas en este momento siendo las 10: 04 minutos teniendo un quorum del 42.72% damos inicio a la asamblea general ordinaria del 1 de abril del 2023.

Señores, el reglamento para la asamblea general convocada, para el día de hoy, es de la siguiente manera: Todo propietario que asista deberá sin excepción firmar el listado donde aparece el local y su apellido con la identificación, esto es antes de iniciar, nos encontramos que en el ingreso de la puerta, están aproximadamente 8 personas que todavía se están registrando, ustedes dirán si continuamos. Bueno entonces, tengo que mirar cuántos poderes están ahorita en el transcurso les diré porque todavía están radicándose. El propietario que desee hacer uso de la palabra, deberá solicitarla previamente a la presidencia y esta la concederá en el orden en que haya sido solicitada, el uso de la palabra será de un tiempo de máximo 3 minutos, esta se debe hacer por cada punto del orden del día, se permitirán máximo 5 intervenciones, a cada propietario se le permite una intervención sobre el mismo tema y su límite de tiempo son 3 minutos. El presidente de la asamblea está investido de la autoridad para solicitar a los asambleístas moción de orden y esto deberán acatarla; quien intervenga y exponga sus puntos de vista sobre el tema deberá hacerlo con el debido respeto y consideración al derecho de los demás propietarios, so pena de restringirle el uso de la palabra por el presidente de la asamblea. Quien intervenga en forma grosera, comportamiento que debe observarse por el buen desarrollo de esta asamblea, podrá ser retirado de la asamblea a solicitud del presidente y por decisión mayoritaria de los asambleístas presentes. **Las personas que aspiren a ser miembros del comité de convivencia del Consejo de administración o administrador del centro comercial, tendrán que estar a paz y salvo con las obligaciones pecuniarias, por todo concepto con la administración, salvo que la asamblea considere lo contrario, este punto lo vamos a colocar a la consideración de todos.**

La convocatoria, se envió a todos los propietarios por correo electrónico así mismo se les dejó por debajo de la puerta con anticipación, en este iba en el primero una equivocación iba un poder que se corrigió y en el segundo se les envió también otros documentos que hacen parte de esto.

La presente convocatoria se hace en el término del artículo 39 de la ley 675, el quorum para adoptar cualquier decisión será del 50 + 1 del 100%, de los propietarios. Las decisiones adoptadas obligan a todos los ausentes, disidentes y a los órganos de administración del centro comercial, una vez transcurrido una hora del inicio de la asamblea es decir a las 10 am, (por eso si le tengo que pedir la autorización a todos los presentes porque a pesar de que la estamos iniciando hay personas que están firmando ya que llegaron un poquito tarde), entonces, no la podemos cerrar a consideración. A todas las personas le llegó un formato del tratamiento de datos de la ley 1581 del 2012, aquí se les envió los correos electrónicos se envió del computador del centro comercial y como en la actualidad todavía no tenemos una línea disponible para el centro comercial que futuramente la tendremos, se envió toda la información del celular de la suscrita para poder enviar por el WhatsApp la información, en este mismo instante les pido a ustedes la autorización suministrar y manejar los nombres y apellidos al operador contratado para realizar la asamblea general ordinaria, por cuanto sus datos personales serán sometidos al conocimiento del contratista si ustedes consideran que no se les garantiza el derecho fundamental favor comunicarlo en la mayor brevedad posible de manera escrita ante la administración, en este momento y serán eximidos de la multa correspondiente por inasistencia; De la presente convocatoria hicieron parte del listado de deudores morosos la convocatoria, con su respectivo poder, los estados financieros estados de resultado balance general e informes del 2022. En este momento su asistencia es de vital importancia. Señores les hago presente el orden del día propuesto a consideración de ustedes, si están de acuerdo este orden del día.

Vamos a verificar el quorum en este momento en cuánto llevamos el 45.18%, una vez verificado por el equipo de tecnología el quorum. **Nota 1.**

COMUNIDAD RESIDENTES	
VERIFICACIÓN DEL QUORUM POR COPIA	
ASISTENTE	56.38%
INASISTENTE	43.62%
PREDIOS PRESENTES	213
AL FOLIO	243
TOTAL PREDIOS	456

- 3- Nombramiento del presidente y el secretario de la presente asamblea
- 4- Nombramiento de la comisión verificadora en la redacción del acta.
- 5- Lectura y aprobación del orden del día
- 6- Aprobación de la adición del presupuesto del reglamento de propiedad horizontal presentado y sustentado por el presidente del Consejo de administración. **Nota 2.**
- 7- Informe de gestión del Consejo de administración vigente hasta abril del 2022 a marzo del 2023
- 8- Informe gestión de la administración vigencia hasta la fecha
- 9- Presentación y aprobación de los estados financieros año 2022 bajo las normas NIF
- 10- Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia del año 2023 con aclaración de la vigencia de que este presupuesto y los siguientes que vinieran desde el primero de enero automáticamente con el IPC. Esto será puesto a consideración
- 11- El dictamen de revisor fiscal vigente abril del 2022 a marzo del 2023
- 12- Presentación de los candidatos a elección de revisor fiscal y o ratificación del Antiguo
- 13- Postulación de candidatos a elección del Consejo de administración o ratificación.
- 14- Postulación de candidatos al comité de convivencia
- 15- Verificación final el
- 16- Proposición y varios, en este es la aprobación de tres salarios mínimo vigente por la no asistencia a la asamblea de propietarios para imponerle multa a los no asistentes
- 17 Cierre

Nombramiento presidente y secretario de esta asamblea

NOEMY MONTES LOCAL 320: Yo quiero proponer un cambio en el orden del día para que se incluya un punto que veo que para la comunidad es supremamente esencial, resulta que traemos a colación nuevamente el problema que hay con el local 505, incluyan en el punto sexto porque estamos a punto de perder el local 505. Recuerden que hace un año en la asamblea, se trajo ese punto y en este momento el juzgado que tiene a cargo por intermedio de la señora que nos entabló la demanda, están pidiendo el remate de ese local y este local está junto a la terraza para que sea aprobado por la asamblea el pago de los 17 millones que se le adeuda esta señora y no perder un espacio común del edificio. Solicito que se coloque como punto 6.

FERNANDO GARCIA: Hay que pensar bien si ese punto hay que traerlo a la asamblea porque la vez pasada se hizo y ustedes nos demandaron. Si asamblea toma una mala decisión es contraproducente eso es un tema de consejo, el consejo puede decidir.

EMILSE: En este momento yo soy la que estoy llevando la asamblea, y les comenté para el conocimiento general de todos, dentro del proceso se le dio poder a un abogado, y así como les pagó a ustedes señoras Castañeda, también, estoy en este momento organizando la plata para pagar la deuda. Entonces por favor este punto no me lo vayan a intervenir ¿Por qué?. Porque yo tengo la responsabilidad o el administrador que venga de organizar el dinero y llegar a un acuerdo a feliz término. Dentro de mi informe les estoy hablando de este tema, así como fui responsable, con ustedes, se les corrió escritura, se les pagó la deuda, tenemos nosotros hasta el junio del 2023, entonces así mismo vamos a cubrir esta deuda.

MILTON CABEZA: Les voy a explicar claramente se acuerdan hace 5 años que yo les dije a ustedes que yo prestaba los 7 millones sin pagar intereses, y las personas más opositoras fueron ellos, y ahora que hay que pagar 18 millones, si están preocupados porque hay que pagar 18 millones de pesos que de dónde los vamos a sacar le dije yo a la señora hace dos días, nos toca hacer rifa nos toca hacer tapazos, pero no vamos a tocar la plata de Galaxcentro, porque la plata es sagrada y ha sido difícil para levantarlo. Entonces el consejo que entre nuevo, toma la decisión de que van a llamar a la señora Janet y verán como le pagan si van a pagar en cuotas, le pagan la plata de alguna manera sin que toquen el bolsillo de ustedes porque sabemos que no estamos para sacar una cuota extraordinaria.

3. NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA:

MANUEL GONZALEZ: Yo soy el presidente del Consejo de administración y quiero de manera respetuosa a la asamblea de propietarios y copropietarios de que copropietarios que el informe del consejo se pase al punto 11. Ya que el consejo de administración es el órgano legislativo la asamblea general, y como tal en mi informe debo de referirme a la gestión de los órganos de administración y de fiscalización. Por ese motivo les pido que sea trasladado para después que se rinda el informe de administración y revisoría fiscal Muchas gracias.

EMILSE: Señores asambleístas, entonces ustedes deciden si cambiamos el orden del día o lo dejamos como está bueno. Continuamos como está. Para que se postulen quienes van a ser de presidente y de secretario de la asamblea.

REPRESENTANTE LOCAL 451 ANA MARIA VANEGAS: Por favor, remitámonos al orden del día en estricto orden.

EMILSE: Solicita postulaciones para presidente de la asamblea.

MILTON CABEZA: Postulo a Manuel González

MANUEL: Agradezco la asamblea la postulación como presidente y la acepto.

La asamblea por unanimidad eligió a Manuel González como presidente de la Asamblea:

FERNANDO GARCIA: Local 249: Se postuló para secretario como secretario y fue elegido por unanimidad.

EMILCE: Verificación del quorum con el 48.51%. Y necesito de la portería que me hagan el favor me hagan llegar los poderes para que hagan parte de los de la asamblea.

MANUEL: Les presento un cordial saludo a todos los asambleístas y los invito a que hagamos una asamblea diferente a las que hemos visto aquí, evitando la confrontación, el ataque personal, el seguir hablando del pasado. Yo con todo el respeto los invito a que hablemos del presente, en el futuro que nos espera a los copropietarios y por supuesto a la copropiedad, quien quiera hacer uso de la palabra se levanta la manita se inscribe ante el Señor Fernando García secretario, lo hacemos en perfecto orden, el operador logístico ha provisto de dos personas que van a estar la patinadores con el micrófono, de tal manera de que no hay necesidad de que se vengan hasta acá, la persona que quiera hablar desde su sitio incluso sin ponerse de pie para evitarse interrumpir a las personas que están atrás, y los invito a hacer el uso de la palabra de una manera racional y sobre todo de manera respetuosa. Les propongo que como son varios puntos todos importantes y no hay alguno más importante que otro, decidamos cuántas intervenciones vamos a permitir y cual su duración por punto para no extendernos en la asamblea.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA EN LA REDACCIÓN DEL ACTA:

Nombramiento de comisión verificadora del acta el día de hoy entonces, el señor Castañeda se postula, se postula Ana María Vanegas Cortés local 451, Olga Lucía Castañeda local 103, ya hay tres personas que se postularon para la comisión verificadora del acta y Milton Cabeza. La asamblea acepto las postulaciones y los eligió por unanimidad.

5. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA: Ya ese orden del día ya fue aprobado, no vi claro si la asamblea aprobó o no el cambio que yo propuse del punto del informe. Hay dos razones porque se tiene que referir al proceso de la administración y de la revisoría fiscal y porque en el punto 6 está el proyecto de reglamento interno del cual yo hago la ponencia. Entonces por esa razón me gustaría que pasaran al punto 11, para poder abordar estos puntos porque son extensos. Pero si ustedes consideran que hay que dejarlo así pues no hay ningún problema, son ustedes la máxima autoridad y ustedes son quienes deciden. Pregunta, la asambleísta están de acuerdo que el punto 7 se ha pasado al punto 11 y primero se rinda el informe de la administración y la revisoría fiscal si o no señores asambleístas?. Por mayoría no fue aprobada, continúa tal y como está el orden del día.

6. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO Y SUSTENTADO POR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Paso a decirles que el reglamento que venía rigiendo la propiedad horizontal está plasmado en la escritura 1187 de 1988, a partir del 2001 con la Ley 675, se debió actualizar el reglamento. El reglamento, interno de la propiedad horizontal, al respecto en el seno del consejo, dentro de las metas que se propusieron para estos cinco meses que duró el período de este consejo estaba, el dotar al centro comercial de un manual de convivencia y de un reglamento interno. Se debatió bastante en el sentido en que un grupo de consejeros respaldados por la administración, y por la revisoría fiscal manifestaba que lo que se necesitaba era un manual de convivencia, el manual de convivencia es un documento privado que permite que en cualquier momento las mayorías, o una mayoría simple lo pueda modificar, el reglamento interno es la carta de navegación del centro comercial y sería la manera de blindar la copropiedad para evitar que se sigan cometiendo todos esos hechos y malos manejos que han denunciado ustedes asamblea tras asamblea, aquí en este recinto entre otras cosas porque los diferentes organismos no han cumplido a cabalidad con sus funciones. Entonces yo como consejero no cumplo con mis obligaciones que me emana la ley y la fácil me vengo a la asamblea general y le suelto a ustedes el problema, eso es lo que de pronto ha llevado a que se hagan asambleas demasiado extensas, aburridas, por la cantidad de conflictos que se ventilan aquí. Este documento, que finalmente fue aprobado por mayorías, es el de dotar a la copropiedad de un reglamento interno, que además tiene incorporado el manual de convivencia, de tal manera que no hay necesidad de hacer dos documentos sino que dentro de esas 22 páginas está plasmada toda la normativa que debemos aplicar dentro del centro comercial, para que podamos ejercer nuestras funciones, con respeto por los demás, con respeto con las áreas comunes y por supuesto para que cada órgano, tanto el legislativo que es el consejo, el administrativo que es la administración del centro comercial y el órgano de fiscalización que es la revisoría fiscal. Pues para que cada quien cumpla con sus funciones de manera cabal, pero le da la facultad también para que cada copropietario pueda velar de que ese reglamento sea aplicado y sea cumplido, que cada órgano cumpla con las funciones que allí están plasmadas. Este proyecto les llegó a ustedes en la convocatoria de asamblea general. Yo espero que lo hayan leído, lo hayan analizado, y es el momento de hacer la sugerencia ya que no lo habían podido hacer previamente, pero seguramente han sacado sus propias conclusiones, y las puedan dar a conocer el día de hoy. Qué opinan de ese reglamento, que consideran que se debería mejorar, que debería agregar, o que se deba suprimir de ese proyecto de reglamento interno, que no pretende otra cosa sino dotar de herramientas jurídicas a la copropiedad en cada uno de los órganos que hacen parte de la administración, dirección y fiscalización del Centro Comercial.

JOSÉ FORERO LOCAL 237: Yo creo que aquí nadie puede aprobar algo que no conocemos, llegó el jueves, ni los estados financieros nos han llegado información a tiempo, para poder analizar una ley que se va a modificar ahorita y después otra vez nos toca volver a modificar, no vale la pena. No es justo porque que no lo conocemos y cómo vamos a debatir sobre algo que no conocemos muchas gracias.

MILTON: Le voy a decir algo es importante que saquemos este proyecto adelante para que no siga sucediendo la pérdida de los dineros de los inmuebles comerciales, el centro comercial necesita blindarse de la gente que lo está desangrando y si no sacamos este proyecto adelante el centro comercial queda a la deriva si no empezamos por algo, entonces, nunca vamos a tener una reglamentación es darle cabida a las manos largas, para que sigan sacando provecho, más con las

demandas que tenemos, con los pagos que no se hicieron, la plata que hemos perdido que han sido más de 900 millones por eso debemos ser conscientes.

WILLIAM BUITRAGO LOCAL 208: Sería bueno que el fiscal nos diera su opinión para saber si es válido o no por el quorum. Gracias.

YILMAR: Buenos días para todos como lo he manifestado en las asambleas pasadas, yo soy de los que pienso que hay que actualizar el reglamento, porque está desactualizado, sin embargo, la ley 675 es muy clara que, para cambiar un reglamento se necesita un quórum del 70%, porque está por escritura pública, Y no es que yo esté en contra de que lo aprueben o no, lo que pasa es que no contamos con el quorum suficiente para poder aprobar este reglamento, no habría legalidad porque no hay quorum.

MANUEL: Lo que acaba de decir el señor Revisor Fiscal, es absolutamente cierto, yo lamento la no asistencia y que el proyecto, no se hubiera entregado de manera oportuna para que la gente lo conociera.

MARTHA HERRERA LOCAL 117: Estoy de acuerdo que por la ley 675 no se puede aprobar nada hoy, pero si deberíamos los que estamos aquí y los que han leído el documento decir en qué están de acuerdo y en qué no están de acuerdo. Cuál es el miedo que me digan a mí de aquí no puede pasar? Así se apruebe otro día y si se cambia la ley, pero hay que ver en qué se está conforme y en que no.

APOLINAR VALOYES LOCAL 102: Yo lo felicito señor presidente porque usted ha hecho este documento, pero yo sugiero señores asambleístas que ese proyecto que está presentando el señor presidente es mejor que de una manera responsable se le envíe a cada propietario, que le llegue que se estudie y con el transcurso de unos 3 o 4 meses el consejo de administración convoquen a una asamblea extraordinaria, para poderlo aprobar y más sabiendo que no contamos con el quorum necesario.

PRESIDENTE: Acá ya no les estoy pidiendo que firmen nada solamente me piden que hagan la sustentación del proyecto, y eso es lo que estoy haciendo que no se cumpla el requisito por el quorum es cierto.

SANDRA PULIDO LOCAL 121: Yo más o menos leí el documento hay que cambiarlo vi muchos errores, quieren subir las cuotas al primer piso prácticamente es mantener todo el centro comercial con el primer piso y la situación no está para subir una administración a 200.000 o 300.000. Dice que tener un suplente revisor fiscal si a veces no se recoge el dinero para las personas del aseo, ahora para pagarle un suplente. Este documento hay que leerlo muy bien, hoy no podemos aprobarlo.

OLGA CASTAÑEDA LOCAL 103: Toda la situación del centro comercial yo soy la más interesada aunque no lo crean, soy de las más interesadas en que aquí tengamos reglas claras de convivencia, de juego para los residentes, para la administración, para el consejo. Absolutamente de acuerdo, quisiera yo que se armara una mesa, se socializara los que estemos interesados porque yo estoy interesada en intervenir, que todos podemos aportar en mejorar el tema y que la administración nos convoque y hagamos unas mesas técnicas que todos podamos aportar, que todos podamos poner una fecha para decir estamos listos que podemos salir con un documento en donde todos hemos aportado y todos podemos intervenir y podemos someterlo en una reunión extraordinaria o lo hacemos en la siguiente asamblea dentro de un año Si todos aportamos ideas ustedes podemos corregir e integrar todas las ideas presidente voy a hacer una pequeña aclaración respecto a la aclaración que hizo la Señora Sandra muy respetuosa mire respecto a las tarifas de aprobación.

PRESIDENTE: Para aclarar lo que mencionó la señora Sandra ahora, respecto a las tarifas de administración, lo único que se hizo fue lo siguiente yo encontré que en un mismo piso un local pagaba en promedio 16,000 pesos por metro cuadrado, mientras otros pagaban 13,000 lo único que se hizo fue aplicar una tabla para que dentro del mismo piso los locales paguen proporcionalmente lo mismo, ahora no entiendo por qué no le llegó a las personas el reglamento interno, desde hace 15 días, cuando hace más de mes y medio fue puesto en conocimiento de la administración, cuando se debatió. Por otro lado la única tarifa que se tocó fue la siguiente que no puedo eludir eso porque yo soy el autor del documento y del proyecto y debo poner la cara y debo responder y dar las aclaraciones respectivas pero sí quiero que cuando llegue a sus manos usted lo puedan interpretar por eso lo voy a explicar, lo único que se modificó en tarifas fue lo del parqueadero resulta que el parqueadero pasó de ser privado hacer público porque lo estaban explotando están pagando 13,000 o 14,000 mensuales por un área aproximada de 13 14 o 15 metros cuadrados se niveló con la tarifa, el piso cuarto quinto ellos pagan \$7,700 por metro cuadrado entre lo que se hizo fue que como se convirtió, en un negocio pasó a ser un medio donde el propietario guardaba su vehículo y paso a ser una fuente de ingresos pues se le tiene que indudablemente cobrar cómo le cobran a cualquier persona porque dentro de su unidad privada tienen un negocio. Eso es lo único que se modificó, en cuanto a tarifa el resto se hizo fue una tabla, que automáticamente le permite a la administración a partir del primero de enero actualizar automáticamente sin venir a la asamblea siguiente.

Bueno yo les voy a hacer una última sugerencia de manera respetuosa hay varias maneras de hacer asamblea general, una la asamblea presencial, asamblea mixta, asamblea virtual y otra es por manifestación escrita, yo le sugeriría con todo respeto, pero tiene que haber el compromiso sobre todo de la administración, para que ese documento llegue a todos los copropietarios y ellos puedan leer interpretarlo y hacer la sugerencias que consideren pertinentes para lo cual tendrán un mes de acuerdo a lo que dice la ley, es una convocatoria por manifestación escrita. Porque si citamos a una reunión extraordinaria, nos gastamos un jurgo de dinero y no vamos a completar el quorum. **Nota 3.**

JORGÉ DELGADO DEL 112, 113, 114 y 115: Quiero saber una cosa el parqueadero que está dentro del centro comercial pertenece al centro comercial sí o no. Porque si miramos la maqueta del centro

comercial el centro comercial fue hecho junto con los parqueaderos, entonces tenemos que descifrar si está dentro del centro comercial y no pertenece al centro comercial, que hicieron con el parqueadero? a quién se lo vendieron, si tienen permisos y quién lo compró y quién es el dueño porque hasta ahorita estamos hablando de parqueadero, pero más de uno no sabe si pertenece al centro comercial o es privado o quién lo maneja.

EMILSE: Del centro comercial son las áreas comunes, los parqueaderos son privados, no corresponden al centro comercial como tal, pero las áreas comunes siempre van a pertenecer al centro comercial.

7. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH PERIODO NOVIEMBRE DE 2022 – MARZO DE 2023:

El suscrito Presidente, actuando en nombre y Representación del CONSEJO DE ADMINISTRACION elegido en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el 29/10/2022, se permite rendir informe de su gestión de la siguiente manera:

1. El Consejo, tomó posesión en reunión realizada el 09/11/2022, tal como consta en el Acta 01, en la cual se designó como presidente al suscrito, Vicepresidente Dairo Barrientos y como secretario al señor Fernando García.
2. El día de la posesión, se fijaron varias tareas a desarrollar en este corto periodo, entre ellas:
 - a) **Unir al Consejo con el propósito de trabajar en equipo, sin dejar a un lado el debate y la discusión sería y responsable.**
 - En ese aspecto, el balance del Consejo en estos 5 meses, es productivo pero pudo ser mejor, sin embargo, se avanzó bastante en cuanto al manejo de las relaciones, enfrentando la controversia con argumentos y altura, pero respetando la diferencia dentro del marco del respeto; como prueba de ello hoy solo escucharán un informe del Consejo de Administración, como tiene y debe ser.
 - b) **Buscar un acuerdo de pago con Promoambiental.**
 - Se conformó una comisión para acompañar a la Administradora, la cual fue integrada por: **FERNANDO GARCIA, DAIRÓ BARRIENTOS Y MANUEL GONZALEZ**, acuerdo que se concretó luego de dos (2) citas a la entidad y con la intermediación de un asesor de la Conejal de Bogotá por Colombia Humana Heidy Sánchez; logrando que la deuda que ascendía a 115 millones, se lograra concretar en un monto de \$49'567.924.00 cancelados así: una cuota inicial de \$20'000.000.00 el día 29 diciembre; una cuota por \$10'000.000.00 para el 26 de enero de 2023 y 3 cuotas de \$6'523.000.00 pagaderos a finales de los meses de febrero, marzo y abril.
 - c) **Actualizar o elaborar el Reglamento Interno del Centro Comercial.**
 - Respecto a este tema se debatió en varias reuniones, por cuanto una parte del Consejo, más la señora Administradora y el Revisor Fiscal optaba por un Manual de Convivencia, el cual es un documento privado, que puede ser modificado en cualquier momento; sustentaban su tesis, en que la Ley 675 de 2001, hacía las veces de Reglamento, según artículo 86 de la misma Ley.
 - Incluso la señora administradora manifestó tener cotización por \$3'200.000, para la elaboración de dicho documento.
 - Mientras que otra parte encabezada por Manuel González y secundada por los Consejeros: John Rubiano, Carlos Tello, Carlos Palacio, Milton Cabeza, Fernando García y Dairo Barrientos, exponían que El Reglamento Interno, debe ser elevado a Escritura Pública, ya que es la carta de Navegación de la Copropiedad y que con ello se blindó el Centro Comercial de hechos de corrupción y demás anomalías que se han venido presentado, su tesis se sustentaba en el Artículo 5 de la Ley 675, numeral 8° y su Parágrafo 3.
 - Finalmente se adoptó por mayoría la segunda opción, es decir, el Reglamento Interno, documento elaborado de manera juiciosa y minuciosamente, en busca de lograr establecer las normas internas, sustentadas en Constitución Nacional, Ley 675 de Agosto de 2001, Decreto 1060 del 31 de marzo de 2009, sentencia C-318 de 2002, Sentencia C- 738 de 2002, Sentencia C- 522 de 2002, Sentencia C-944 de 2003, Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, Código General del Proceso, Código de Comercio, Ley 823 de 2003, Ley 43 de 1990, cuyo propósito es proteger a todos los copropietarios de toda clase de hechos que atenten contra sus intereses patrimoniales. Ese documento, incorpora igualmente el Manual de Convivencia y fue el que se anexó a la Convocatoria.
 - d) **Disminuir la cartera por cobrar.**
 - Se le dio instrucciones a la señora Administradora para que convocara y recibiera propuestas, para ser analizadas en el seno del Consejo y autorizarla para otorgar poderes y celebrar contratos con profesionales del derecho con el propósito de que, se iniciara el cobro prejudicial durante un mes y posteriormente el jurídico.
 - Al respecto durante todo el periodo, hubo negligencia y dilatación por parte de la Administración, ya que, reunión tras reunión fue incumpliendo, postergando su función asignada en el numeral 8° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y con ello, afectando gravemente las finanzas e intereses de la Copropiedad y naturalmente de los copropietarios.
 - Lo más lamentable y reprochable, es escuchar a la Administradora quien tiene el deber de velar por el pago oportuno de las obligaciones para con la Persona Jurídica y al Revisor Fiscal, encargado de Fiscalizar que los recursos sean protegidos y bien administrados, decir, que por Ley, solo se pueden cobrar los últimos 5 años a deudores morosos.
 - e) **Implementación de horario de atención al público en la Administración.**

- Es importante resaltar que cuando este Consejo inicio labores, en el Centro Comercial, no se cumplían horarios en la Administración, la cual se estaba abriendo 10.30 u 11.00 a.m. y se cerraba cada rato, alegando estar haciendo vueltas.
- Así las cosas, se fijó horario para la señora Secretaria, la cual debería ingresar a las 9.00 a.m., con hora de almuerzo de 1.00 p.m. a 2.00 p.m. y hasta las 6.00 p.m..
- Este horario, no se ha cumplido a cabalidad, con lo cual se desmejora la atención al público, es así como decidieron fijar en la ventana el siguiente aviso: **"Estamos entregando cuentas de cobro por los diferentes locales"**
- 3. La conclusión a la que se llega, frente al desempeño de los órganos de administración y fiscalización, es que en 4 años que llevan ejerciendo, no han cumplido con sus funciones y por el contrario, defienden a quienes afectan al Centro Comercial y a los propietarios no cumplidores de sus deberes.
- El incumplimiento estricto de sus funciones por parte de la administración, son la causa de que la cartera en la actualidad hacienda a 949 millones de pesos, lo cual es gravísimo para el Centro Comercial, máxime conociendo las múltiples necesidades.
- Este balance, es bastante desalentador, no se inició ningún proceso de Repetición contra responsables de mala administración y detrimento de las finanzas del Centro Comercial, tampoco de Nulidad en las ilegales Ventas de Cartera, ni ejecutivos para hacer efectivo el pago por parte de deudores morosos.
- 4. Se planteó al Consejo, la posibilidad de Acuerdos de Pago con descuentos exorbitantes a lo cual, la mayoría de compañeros, nos opusimos por las siguientes razones:
 - Primero porque, fácil sería regalar lo que no es nuestro, sino de todos los copropietarios.
 - Segundo porque, sería inequitativo con los demás copropietarios y además, se estaría promoviendo la costumbre de no pago.
 - Tercero porque, no fuimos facultados por la Asamblea General para hacer este tipo de concesiones.
- 5. Se programó y celebró por primera vez, un sencillo pero merecido acto de Conmemoración del Día Internacional de la Mujer, como un reconocimiento a la lucha que han librado a través de la historia, en busca de equidad e igualdad de derechos.
- Aunque no se logró el objetivo de integrar a todas las mujeres, que hacen parte directa o indirectamente del Centro Comercial, se tuvo la buena intención, se cumplió por parte de los organizadores y se dio el primer paso, para que a futuro, este acto, se institucionalice.
- Es preciso aclarar que este evento se realizó por iniciativa de los Consejeros: Milton Cabeza, Carlos Palacio, Dairo Barrientos, John Rubiano, Luis Carlos Tello, Fernando García y Manuel González y con el apoyo de algunos copropietarios, sin tocar ni un centavo de la administración.

NOTA DEL PRESIDENTE:

- En primer lugar, expreso mi agradecimiento a los Asambleístas por la oportunidad que se me brindaron al depositar su confianza eligiéndome como Consejero.
- A los compañeros de Consejo por otorgarme el honor de ser su Presidente; solo espero haber cumplido con las expectativas.
- En mi desempeño, busqué, la concertación y participación de todos, a pesar de hacer parte del sector mayoritario, se trató con respeto y se escuchó a quienes en democracia fueron minoría.
- En mi vida, me he distinguido por ser un hombre comprometido y apasionado con mi trabajo y las misiones encomendadas, por lo tanto, me exijo al máximo y exijo a los demás, aunque soy consciente, que lo último, me ha generado algunos inconvenientes, porque vivimos en un país en el que todos llegamos tarde, todos incumplimos y no nos gusta que nos exijan.
- En el caso del Centro Comercial, tuve serias diferencias con la señora Administradora, por varias razones:
 - El incumplimiento de personal a su cargo en el horario de atención al público.
 - El constante incumplimiento de tareas encomendadas.
 - Incompetencia para cobrar cartera y defender con experticia, las finanzas del Centro Comercial.
 - Mala atención a quienes acuden a la Administración; ejemplo en 6 ocasiones solicité revisar cámaras por asuntos personales y nunca lo logré, en 11 ocasiones solicite realizar un acuerdo de pago de una de las oficinas a mi cargo y finalmente, yo mismo elaboré la propuesta y la radiqué acompañada de una consignación.
 - Falta de responsabilidad: ante una pregunta de un Consejero de si tenía conocimiento que habían 32 procesos contra el Centro Comercial, su respuesta fue "yo no soy adivina"
 - La falta de capacidad para reconocer y corregir errores.
 - La negativa a brindar los medios para cumplir con mi deber encomendado por la Ley y la Asamblea General, en el sentido de mantener informados a los copropietarios de las gestiones adelantadas por el Consejo y la Administración, en ese sentido, a pesar de ufanarse de ser abogada, confunde la información a la que tiene derecho el Consejo, cual es el medio comunicación con los asambleístas, que es diferente a la información privada de los copropietarios, es decir, los datos sensibles. Al respecto, la norma es clara:

Ley de Protección de Datos Personales o Ley 1581 de 2012:

Reconoce y protege el derecho que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos que sean susceptibles de tratamiento por entidades de naturaleza pública o privada.

¿Qué son datos personales?

Cuando hablamos de datos personales nos referimos a toda aquella información asociada a una persona y que permite su identificación. Por ejemplo, su documento de identidad, el lugar de nacimiento, estado civil, edad, lugar de residencia, trayectoria académica, laboral, o profesional. Existe también información más sensible como su estado de salud, sus características físicas, ideología política, vida sexual, entre otros aspectos.

Ahora bien, tanto el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y la misma administradora, tienen derecho y deben tener acceso a una información básica, no sensible y lógicamente responder por el uso que le den, pues al tener acceso a ella, está bajo su responsabilidad.

- Es decir, en conclusión, la administradora, no solo no cumple con sus funciones, sino que impide que el consejo cumpla con las suyas.
 - Es importante que la Asamblea sepa, que para el Presidente del Consejo, nunca sirvió la impresora, ni la fotocopidora, de tal manera que las Actas, fueron impresas y fotocopiadas de mi propio peculio.
 - Finalmente debo decirles que todas las personas cumplen un ciclo en las empresas y quizá el mío sea el más corto, si es así, me voy satisfecho de haber puesto mi experiencia y conocimiento en beneficio del Centro Comercial.
 - Si ustedes en verdad desean que Galaxcentro supere la página gris en la que lo han sumido, necesitan tomar decisiones de fondo y hacerse a los servicios de un o una Administradora que cumpla con sus funciones y no, que solo se limite a invertir lo escaso que llega. Gastar lo que se tiene, es muy fácil, pero administrar es todo un conjunto de acciones que se deben cumplir con idoneidad y este no es el caso por ello la Cartera por cobrar se acerca a los 1.000 millones, aquí han sido negligentes, la administración, la Revisoría Fiscal y en parte el Consejo.
 - Y ni que decir de la autoridad, la cual se perdió por completo, lo cual se comprueba con los constantes enfrentamientos y escándalos protagonizados en las 2 últimas semanas de febrero con las personas que consumen marihuana u otras sustancias.
 - En cuestionario enviado al señor Revisor Fiscal a cerca de la gestión de la Administradora, de 10 puntos, manifestó, que había cumplido 2, es decir un 20%, lo cual demuestra una pésima gestión.
 - Mi resumen es que en Galaxcentro, unos pocos con todo el entusiasmo, pero con la limitación de tiempo y desconocimiento de normas, han hecho, lo que han podido y el resto, ha hecho, lo que ha querido; eso incluye manipular a una parte del Consejo para que defienda una gestión que no es la indicada.
 - Si hoy es mi último día como Consejero, me voy convencido de que he cumplido con el propósito que me trazado en la vida y es que a donde quiera que voy, dejo huella y no hueco.
 - Como prueba de ello, se ahorra dinero al Centro Comercial al entregar un Reglamento sin ningún costo, pero que si se tuviera que contratar, fácil podría costar unos 6 o 7 millones de pesos.
- Les deseo que logren conformar un excelente Consejo, ojalá incluyente, dando cumplimiento a la Ley 823 de 2003, donde la mujer sea tenida en cuenta en equidad e igualdad de derechos y oportunidades; pero también, una idónea administración y una objetiva e independiente Revisoría Fiscal.

Atentamente,



MANUEL ANGEL GONZALEZ CRUZ
Presidente Consejo de Administración Galaxcentro.

FERNANDO: Bueno, yo hablo como consejero y hablo a nombre de varios porque difiero mucho del informe de Don Manuel, él desde su perspectiva las ve así, pero no son así, pero pues lo respeto la diferencia, el trabajo de Ylmar yo lo defiende y espero señora administradora que esto no se vuelva acá un ríñ rafe.

JHON: Yo sí quiero hacerle una aclaración nos reunimos hicimos un informe, pero la verdad veo aquí con sorpresa que el señor anexó otros puntos que realmente no se trataron.

MILTON: Yo soy el otro miembro del consejo, pero Fernando yo también hasta este periodo creo que les voy a acompañar, he puesto mi granito de arena tratando de levantar y otros jalando para el suelo, y la verdad es que el centro comercial necesita más gente, que ayude y a mí título personal, hay gente

que quiere trabajar y hay otras personas que realmente no ayudan, sino miran cómo hacen para sacar provecho del centro comercial, el segundo la cuestión administrativa si le falta mucho, no es por demeritar el trabajo de ella porque ella cobra muy barato, pero la administradora que necesita Galaxcentro, gana un sueldo de 6 a 7 millones y no va a hacer lo que esta persona ha hecho, por ejemplo, en pandemia quién prestó la plata para pagarle a la vigilancia a los de aseo, pues la señora sacó de su bolsillo y nos prestó. Lo que necesitamos es una persona que no se robe la plata, sino que la invierta y ayude. El centro comercial no tiene goteras, porque está impermeabilizado, con plata de ustedes, porque puso unos chut de reciclaje, la señora puede que tenga falencia con los cobros, pero sabe que pasa, que cuando ella quiere hacer algo, el señor la apoya, pero tres dicen que no, que todavía no, como les voy a decir una cosa, desde centro comercial en estas áreas comunes donde estamos nosotros tienen un seguro, hoy en día y hace 5 meses atrás, llegó un miembro consigo que para qué le metíamos seguro a este centro comercial, que esa plata no era para eso. Entonces qué pasa cuando una persona llega a hacer eso.

JALME: Buenos días a todos, solo es una sugerencia, creo que hay que ser respetuosos no solo con las personas que están tomando la palabra, respetuosos con las formas, yo pienso, no estoy jamás de acuerdo con los juicios sumarios. Esto no es una audiencia para juzgar a alguien, creo que la señora administradora tiene el derecho de réplica, pero obviamente, sobre entendiendo que no se trata de una cuestión personal, pero respetando el debido proceso como en toda situación. Creo que ella tiene derecho a defenderse, por todo el prontuario que usted nos está mostrando.

SECRETARIO: Qué pena con usted, pero es que aquí esto se nos va a volver una recocha entonces imagínese usted ella desvirtuando y él afirmando, entonces es complicado.

OLGA LOCAL 217: A mí me parece en eso de cuestión de dineros y todo o sea si hay una parte que pagamos administración y todo y los otros no, entonces esa es la fuerza que hay que hacer para que los que no pagan la administración colaborem, por favor o sea si nosotros somos capaces de pagar el agua, porque sabemos que la van a cortar, podemos igualmente pagar las administraciones.

GABRIEL TORRES LOCAL 453: Pues yo conozco la problemática de este centro comercial puesto que hace 30 a 35 años le compré un local directamente, la problemática siempre ha sido la misma, yo he estado con muchas administraciones, y la gestión de esta señora es una de las mejores que ha habido, yo siempre he ido y ella me atiende o ella o la secretaria, muchas cosas que hay acá se le deben a la gestión de ella, yo más bien pido un aplauso para la administradora.

8. INFORME GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN VIGENCIA ABRIL 2022 A MARZO 2023: Buenos días nuevamente informe de gestión, con el consejo se ha realizado reuniones cada 15 días, los trabajos que se han realizado en la terraza, aquí podemos observar la parte como estaba, tuvimos en la asamblea del 2022 y la de este año, los arreglos se han continuado, en este momento de la terraza tenemos un 80% de arreglos. En esta parte podemos hablar como de un sexto piso donde está el tanque de agua hay que proyectar para impermeabilizarlo, porque ya no se puede dejar más tiempo como está, no se ha podido ejecutar el arreglo de ese tanque, porque no ha habido dinero. El quinto piso la de los techos se ha arreglado toda la parte alterna a los vidrios, que ha impermeabilizado y se ha pintado, y nos toca mirar porque tenemos una fisura, en el quinto piso, esto ya se había arreglado, pero con el temblor que hubo volvió y se efecto, sea que yo me vaya o que siga. Quiero aclararle que nosotros tenemos la póliza de áreas comunes para cualquier evento. Siempre mejor tener la póliza para estar cubiertos. En el centro comercial cada 6 meses realizamos el lavado del tanque, fumigación que es obligatorio y lo hacemos con empresa reconocida, para no tener ningún tipo de problema, se han revisado los extintores y se hace la recarga anualmente. Contamos con dos escaleras de diferentes tamaños que se adquirieron este año para poder hacer los respectivos arreglos. Se ha continuado instalando vidrios en las áreas que estaban sin ellos, se han cambiado los que han aparecido partidos. En ese momento todos los empleados que tenemos están con contrato y a ellos se les ha venido pagando dentro de lo que yo llegue en el 2019, cuando pasamos al 2020, no se les había podido pagar porque no contábamos con presupuesto y se adeudan unas vacaciones y unas cesantías. Todos los empleados están afiliados a ARL SALUD y PENSIÓN, cuando yo llegué ninguno de los empleados, ninguno, ninguno estaba afiliado. Proyección para este año que debe ser verificado, hacer el arreglo del cambio de los pisos de los baños y los cambios de las tasas del baño de servicio público, es necesario porque realmente nosotros recibimos unos dineros que están ingresando a las cuentas bancarias del centro comercial, del sistema de riesgo y salud en el trabajo aplicado en el centro comercial, les puedo decir, que nosotros hemos venido actualizando este sistema de gestión y también se registró el cargue o registro de la autoevaluación ante el Ministerio del trabajo que venció el 24 de marzo del 2023 y el centro comercial tuvo una calificación del 99%. Iniciamos el plan de emergencia, el centro comercial, no cuenta con un plan de emergencia y esto se hace primordial para que se realice y en este plan de emergencia también tenemos que tener el permiso de bomberos y que cada local cuente con su extintor porque próximamente nos van a hacer la visita pero ya esto se les enviará a ustedes para que estén al día pronto. También iniciamos el plan de Habeas Data y si se encuentra en este momento en plan de diseño, hasta ahora estamos iniciando pare ya vamos a tener para este año que va corriendo el Habeas Data. A todos les llegó dentro de la misma convocatoria dos formaticos para que me colaboraran, uno es sobre el propietario actual y también sobre el inquilino o arrendatario, entonces yo les pido el favor y también que me firmen el formato de manejo de datos. En servicios públicos, se ha ido haciendo el pago, al acuerdo de pago que se hizo, pero hay que replantearlo y establecer otro acuerdo de pago, porque los intereses nos están ganando. El Acueducto ha entrado todas las cuotas al igual que el de la energía, pero acá lo vemos reflejado. Sobre Promoambiental se realizó acuerdo de pago, ya se pagó la totalidad.

Todo estaba proyectado para pagarse hasta el mes de abril, pero en este momento en el mes de marzo, ya estamos al día. El inconveniente que surge es que nos puede seguir llegando la cuota mensual porque hay mucha desocupación de los locales que no están pagando este recibo y Promoambiental, dice que es obligación del centro comercial cubrir la deuda de así no estén, así las áreas privadas no sean propiedad del centro comercial, entonces hay que revisarlo. De la cartera morosa, esta cartera, ya se inició la recuperación, ya tengo el contrato con el abogado para la recuperación, habíamos empezado con un abogado que había enviado la hoja de vida, lo trajo el señor presidente, un amigo personal del presidente, por eso es que este señor pedía la información de todos ustedes, el teléfono, el teléfono es algo privado y yo no tengo por qué entregarle esta información porque esta información es sensible en este momento esta fue la razón por la que al principio traté de llevar los procesos con el señor con el abogado que recomendó, pero una vez que me di cuenta dar que una vez que llegaba a la oficina y pasaba directamente a donde el señor presidente, entonces para evitarme señores el serrucho, esto pueda que les moleste, pueda que le moleste a él, pero no quise continuar con este abogado, horita estamos trabajando con el doctor Sergio, que es un abogado que trabaja en la recuperación de las carteras de los centros comerciales de acá del centro de Bogotá. Los seguros de áreas comunes, como ya les había dicho, nosotros los tenemos al día, las cuotas se están pagando al día, entonces como los tenemos al día, nos llega un descuento que nos beneficia. Respecto a los procesos judiciales en este momento hay una deuda con la señora Yanet Chávez, señores ese era el tema que quería plantear la señora Noemy Montes, sobre este tema, así como se le cabrió que nosotros sacábamos de las arcas 5 millones y empecé a depositar en Depósitos judiciales en el Banco Agrario, eso se puede hacer, pero como no hay mucho ingreso y claro ya se le dio contrato al abogado. Hay una cosa clara que yo les quiero especificar, yo no trabajo con el abogado con un poder general, el señor presidente me decía que yo tenía que firmarle al abogado un poder general para todo, porque de ahí tenía que salir, no señores es que los demandantes y el demandado se tienen que identificar plenamente, cuando yo doy un poder personal al abogado es para que demande exclusivamente a un propietario o a un local, esta es la razón, no me quiero referir a los hechos sucedidos con el señor presidente sino 5 minutos, la prepotencia, la grosería, uno puede decir las cosas decentemente y no con groserías y no puede tomarse la prepotencia con nadie, aquí hay que escuchar a todo el mundo, yo no puedo, yo no me invento las cosas, entonces si alguien llega a la oficina y hace una propuesta se le tendrá que escuchar, yo no pretendo bajarle ni menos apartarme de las normas, en este momento lo único que tenemos pendiente es cubrir esta deuda, pero en este momento ya se puede proyectar para entrar a pagar como les decía a ustedes, de consignaciones directamente y ya en el proceso, se colocó un abogado y antes de que continúe, ellos deben presentar un avalúo, este avalúo antes de realizarse cualquier cosa y ustedes saben señores que uno puede llevar un proceso, pero si uno llega al acuerdo y uno ve que le están consignando o que se están haciendo esto, esto para el proceso, entonces ustedes saben que ahí es que proceder y con qué procedemos? Yo por qué no venía consignando, porque yo la plata primeramente la estaba, la utilice para pagar lo de Promoambiental y con las cuotas señores, bueno en este momento les puedo decir de que en los últimos meses de noviembre, diciembre, enero y febrero lo que vamos, ha entrado un buen recaudo y esto no es, no es porque yo no quiero hacer recuperación de cartera, claro todo en su momento yo no puedo correr por darle beneficio a alguien, todo tiene que ser en su momento.

PRESIDENTE: Alguien quiere referirse al informe de la señora administradora?, a propósito, los felicito porque hasta ahora hemos llevado la asamblea en paz, con el debido respeto, sin alterarnos, no importa que pensemos diferente, lo importante es respetar también a la otra persona.

CARLOS PALACIO SUPLENTE DEL CONSEJO: Ustedes ya han escuchado todos los informes, la gestión que ha hecho la señora administradora lo que ha hecho el señor presidente y aquí los integrantes del consejo, es muy importante lo que los dos desde sus cargos han hecho. Aunque existe un roce entre los dos, para mí personalmente son unas muy buenas personas, buenos trabajadores cada uno ha hecho sus cosas digamos en su proporción el señor presidente es una persona que es demasiado estricta él hace sus reuniones él quiere que todo funcione de cabalidad, que todo sea súper recto que no hayan fallas. Pues ahorita en el informe que él presentó nos dimos cuenta que es una persona muy imparcial, en cuanto a la señora administradora pues es una persona que ha venido trabajando desde que ingresó aquí al centro comercial, en pos de mejorar todo lo que son la, cantidad de problemas inconvenientes que dejó este señor Víctor. Ustedes ya escucharon el informe de ella que se ha venido mejorando mucho realmente, digamos hemos venido trabajando para mejorar todo, pero pues es cuestión de tiempo, esto no se puede mejorar de la noche a la mañana. Yo quisiera personalmente invitarlos a los dos para que nos sigan acompañando, para que sigan al frente de la gestión, cada uno con su con su trabajo, con su labor; si bien es cierto, que hay una serie de roces, pero es algo que ya se ve, ustedes pueden entra aquí al centro comercial, se han mejorado muchas cosas ha salido también gente que no ha sido muy deseable para el centro comercial ella ha tenido sus problemas con este tipo de gente ha tenido sus encontrones se ha traído policía, se ha hecho gestión, el señor ha estado también muy pendiente aquí del Centro Comercial, él se pasea por todo lado, está pendiente, de los propietarios, de que todo esté funcionando, entonces yo los invito a dejar esas asperezas y a continuar con su labor para el bien de todos.

JAIME: Quiero referirme al informe que acaba de rendir la administradora ahora oficialmente, primero manifestarle la sorpresa de que hoy por lo menos se está llevando en orden la asamblea, esperemos que así sea hasta el final. Respecto a las formas a las que me refería obviamente es conveniente en ese diálogo que queremos que sea y que conserve las buenas formas, tener en cuenta que no podemos convertir este lugar en un patíbulo, que no podemos convertir este lugar en juicios personales, en el

informe que dio el señor Manuel, se nota claramente que hay un esfuerzo y que se hace un esfuerzo por tratar de mejorar y de limpiar todo el escombros, la suciedad que acompaña por muchos años el funcionamiento de este centro comercial, pero por muchos años, pero no podemos borrar ese pasado de 20 años, de mal funcionamiento y que quedó un hueco tremendo en que la cartera es prácticamente hoy irrecuperable, casi 900 millones casi mil millones, eso es irrecuperable. Yo quiero pedirle al Señor Manuel, al señor presidente del Consejo y yo creo que él lo entiende muy bien que al tratar de limpiar de esa suciedad y tratar de sacar a la gente mala, porque nos consideramos nosotros los buenos, los que vamos a mejorar el centro comercial y hay unos malos que siempre han sido malos y que eso es precisamente lo que se ha evidenciado en las todas las asambleas, hay que tener cuidado porque acuérdense ustedes y la generación que yo represento lo que ocurrió en el Palacio de Justicia, no podemos llegar con un tanque, porque el tema que o la palabra o la expresión que utilizó don Manuel, es que hay a blindar, claro si llegamos con tanques blindados y no nos damos cuenta de todo el historial y de todas las irregulares que ha habido acá, centro de prostitución, atracos y el objetivo de este centro comercial quedó distorsionado y mucho de los locales como por ejemplo los del último el quinto piso que era destinación de comidas perdieron su destinación original. Entonces yo creería que hay que revisar con lupa con lupa y hacer la diferenciación y no echemos a gente que nos ayuda a sacar este centro adelante y no podemos atropellar, a gente como nosotros que hemos expresado el deseo de una voluntad de acuerdo de pago de deuda, que tenemos con el centro comercial, pero hasta la fecha se nos ha bloqueado hasta el momento. Lo que quiero invitar porque efectivamente el señor presidente parece muy rígido, pero es que nosotros no podemos traer acá a una persona que por tratar de sacar adelante el centro comercial, nos vaya a imponer un reglamento que sea como una camisa de fuerza o sea con la rigidez y la disciplina militar y les vuelvo a recordar lo del palacio de justicia.

MILTON: Señores para redondear lo que el señor está tratando de decirles es que hay gente que quiere pagar su deuda que deben 18 o 20 millones, pero entonces, me parece muy buena idea, porque yo le pregunté al contador, que, que viable sería que si una persona debe 18 millones y pague 8 millones de la deuda, sería bueno porque recogemos casi el 50% de la deuda de la persona, que pasa a qué voy yo en ese tema, que el señor contador, nos dijo, si hacen amnistía para todos los locales que paguen el 50% de la deuda, o cada punto exacto de lo que sea, se perderían de los 950 millones, se perderían 250 millones, 700 millones para Galaxcentro serían ideales, 700 millones a no recoger nada, por un lado, por otro lado, vuelvo y digo, los mayores opositores de ese punto, son los que antes se han hecho los descuentos obligatorios, entonces que pasa para unos si, para otros no, entonces seamos objetivos en ese punto.

PRESIDENTE: Milton, nos estamos refiriendo es al informe que rindió la señora administradora.

ASAMBLEISTA SIN IDENTIFICAR: Referente a esto, yo les digo, lo que dice doña administradora y el señor presidente está bien, pero ahí ya se están presentando rencillas y ahí ya comienzan las peleas, entonces por favor aclaremos todo, pongámonos de acuerdo si hay que ayudar y lo de los cobros, si es importante porque entonces los pocos que si estamos pagando, a los que no están pagando, entonces, si hay que seguirles eso pero sin una guerra, sino mirar cómo se puede solucionar, sería magnífico.

Según el revisor fiscal acuerdos de pago para poder recoger dinero. Y es bueno poder hacer descuento.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2022 BAJO LAS NORMAS NIF: Buenos días a todos ustedes, para las personas que no me conocen o no me recuerdan, mi nombre es **ESTEBAN PERDOMO**, yo soy el contador del edificio del centro comercial desde el año 2020, sin embargo, les hago la claridad que fue necesario reconstruir las cifras desde el 31 de diciembre del 2018 a la fecha, el programa que se maneja es el Cisco, es de propiedad del centro comercial y está bajo la custodia de la administración. Adicionalmente, también hago referencias a que los medios magnéticos del año 2021 que se presentan en 2022, fueron presentados de manera adecuada y aclaro porque hace un año, después de que terminé mi intervención, el señor Revisor Fiscal, dijo que esos medios magnéticos habían quedado pendientes y no, esos medios magnéticos, se presentaron en debida forma. Igualmente, el tema de las retenciones en la fuente se practica de manera mensual y se presentan, entonces en cuanto a eso estamos bien.

ESTADO FINANCIERO: A algunas personas se les hizo llegar esto, hace como dos días creo por correo y por WhatsApp. Entonces miramos el tema del efectivo en el centro comercial y pues está dividido en lo siguiente: la caja general pues acostumbramos acá a hacer retiros o acostumbramos hasta el año anterior hacer retiros y de ahí pagar a los diferentes proveedores, la caja termina en cero, porque incluso como lo mencionaron anteriormente, la administradora al final del año puso de su dinero para cancelar algunas deudas que estaban pendientes, y por eso la caja general termina en cero. Nosotros la señora administradoras, maneja una caja menor la cual se legaliza con sus debidos soportes, mediante un comprobante de egreso pero nunca se ha legalizado como tal un fondo de caja menor, como de pronto decir la caja menores de 1 millón de 800 mil, nunca se ha legalizado, se maneja la caja menor como cualquier caja menor de cualquier lado, pero no hay un fondo específico de caja menor para que me entiendan.

DEPÓSITOS JUDICIALES: \$3'960,000 que siempre se han tenido ahí están en unos títulos, los cuales tienen en posesión la administración. Manejamos una cuenta de recaudos en Av villas, donde ustedes consignaban mensualmente, de allí lo que les digo hasta el año pasado se retiraba el dinero para hacer los diferentes pagos. En este momento desde el año pasado y este año, se empezó a manejar los pagos a través de transferencia y tenemos otra cuenta de ahorros que es donde debería estar el fondo imprevistos, esta cuenta, no tiene sino un saldo de \$1.279.000, tenemos un pendiente por trasladar \$20.320.000 millones de pesos, nosotros contablemente hemos hecho una provisión del fondo

imprevistos, el fondo de imprevistos, debería estar en \$21,600.000, sin embargo por la iliquidez del centro comercial esto no se ha podido hacer. Entonces digamos que estamos cumpliendo la norma en cuanto a una un ajuste contable, que hacemos una provisión, pero no se está cumpliendo la norma en cuanto a tener el dinero, efectivamente para un imprevisto que ustedes necesiten, vuelvo y digo, no se está cumpliendo por el tema de la iliquidez que ha venido teniendo el centro comercial.

DEUDORES: Serramos con una cartera de \$785 millones de pesos como mencionaba, anteriormente ha ido creciendo en los últimos años y yo en todas las asambleas les he dicho que evidentemente como no ha habido un buen recaudo, pues tenemos una cartera que pasó de los \$409 millones que fue el primero de enero del 2019, a los \$785 millones que tenemos hoy en día, más o menos unos \$380 millones ha ascendido en estos años, sin embargo y como lo he dicho en asambleas anteriores, por lo menos hoy en día está reflejada esa cartera en los estados financieros, anteriormente la cartera, la arreglaban y la dan de baja y como se ha manifestado y quiero que lo recuerden, el edificio tenía que haber recibido con una cartera de más de \$1200 millones, sin embargo, se recibió con \$400 millones, dónde quedaron los \$800, como siempre lo he dicho, determinaría una auditoría a los años anteriores. Entonces es una cartera que se ha subido, pero evidentemente las personas no pagan; pero ahí está el registro, ya como lo dijeron la idea es hacer los procesos para que esta cartera pues no prescriba y se pueda cobrar. Tenemos unas consignaciones por \$8'900.000, bajaron con relación al año anterior, lo grueso están concentrado en las consignaciones del primer año del 2019, porque cuando tenían esa cuenta no estaban referenciadas. A partir del 2020, cuando ustedes volvieron a pagar a través de la cuenta, porque hasta marzo del 2020 se recibió el dinero en efectivo, se referencio la cuenta y no hemos tenido estos problemas, sin embargo, las personas que paguen por transferencia tienen que enviar, su correo, yo tengo un correo para ustedes, es contadorgalaxcentro@gmail.com, las personas que por favor quieran que, en primer lugar el correo les llegue sus cuentas de cobro, sus recibos de caja, por favor actualíceme a través de ese correo, él está escrito dentro del mismo informe para yo poder tener su base de datos actualizada, y poderlo enviar y las personas que paguen por transferencia pues también pongan un correito ahí; algunas personas lo hacen y hemos venido tratando de responder este tema.

CUENTAS POR COBRAR DE ADMINISTRACIONES ANTERIORES: Ese valor quedo hasta el año pasado en \$132 millones de pesos, casi 133, en este año se movió, porque nos llegaron algunos casos nuevos y ya los voy a tomar brevemente, para que ustedes recuerden de que estamos hablando, cerramos con un valor de \$138 millones de pesos, que es esto?, descuentos no autorizados, esto hace parte los descuentos entre el 1o de enero de 2019 y el 31 de mayo donde estuvo el señor Olaya y que se hicieron descuentos por encima del 5%, este valor de \$1.286.000 ya vamos a determinarlo por qué fue, recordemos que la asamblea determinó que esos descuentos tenían que pagarlos todos los copropietarios que en su momento habían tenido un descuento adicional al 5%, después están los paz y salvos no soportados, que cuando entregó la administración el señor Olaya, porque digo que no están soportados ni en sistema contable registrados ni está el dinero entonces es un valor de \$89 millones faltantes por doble recibo, manipulaban y entregaban un recibo a ustedes, venían y abonaban un millón y después manipulaban el recibo y quedaban \$300.000, \$400.000 \$800.000, eso es lo que suma 24 millones de pesos y otros es el dinero que tendría que estar en caja, contablemente cuando entregó el señor, tendría que haber un dinero en caja, 22 millones de pesos y el señor no entregó un peso, lo que quiere decir que estos \$138.111.000 como ya en asambleas anteriores lo he dicho, son de autoría y responsabilidad del señor Olaya, que eran administrador anterior, en este informe adicionalmente porque no lo había entregado, entonces estoy dando el registro de las consignaciones que tengo por identificar donde fue la consignación, la fecha en que se hizo, y el valor de la consignación; si alguno de ustedes identifica esa consignación, pues yo les agradezco mucho que me lo hagan llegar, preferible al correo que he creado para ustedes, contadorgalaxcentro@gmail.com.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: Buenos días en otros lugares para que no ocurriera esto hay una cuenta referenciada por ejemplo en la casa social también se puede abrir una cuenta referenciada, pero con el número de su local, en la cual ya le llega directamente al contador en el sistema y sabe quién fue y qué local y a dónde aplicar ese dinero directamente. Y se evita toda esa investigación de quien consignó. Podemos tomar la opción en la caja social a cada uno le entregan una tarjeta con ella usted realiza el pago y queda referenciado.

CONTADOR: Para aclarar con respecto a la tarjeta, si igual la gente hace el pago por transferencia sin la tarjeta, o sea si no van al banco, le van a exigir la tarjeta, pero si la persona hace el pago por transferencia nos va a pasar exactamente lo mismo. Ustedes pueden notar que, en el 2022, nos quedaron pendientes de identificar 7 consignaciones del 2021, 8 consignaciones, o sea el problema es de años atrás, en cualquier Banco Bogotá, Caja Social, en este si ustedes pagan por transferencia tienen que enviar el soporte, porque si no, es muy difícil determinar, quien realizó el pago; entonces por favor la persona se identifica y aplicamos esas consignaciones.

Tenemos dentro de los deudores, voy a hacer claridad aquí, sé que tal vez la Señora Olga me va a hacer la pregunta más adelante de hecho pues me llegó ahí un requerimiento \$2,922,500 mil pesos, correspondiente a los dos locales 288 y 289, se hizo un acuerdo de pago, se decidió con la administración, que esa deuda en ese momento, estaba sobre 35 millones de pesos. Se lleva a las cuotas de ciertos locales hasta junio del 2023 están al día, en su momento, dejé tres locales en espera el pago de la deuda. Si uno hacía el cálculo pues no daba, entonces, con la administración se hizo local por local, porque por organización no se podía hacer todo junto. De diciembre a enero se hizo el ajuste por local, para hacerlo de manera más ordenada entonces quedó ese valor a pagar en una consignación

menos. El tema de la estructuración de los locales ese valor ya se pagó, está saneado. Para hacer claridad por temas contables se dejó y se reflejó de esa manera ante este ajuste fue necesario ajustar el \$1'286.000, se le dio de baja, porque se llegó a un acuerdo entre ellos tenían sus recibos contables, pero en la administración anterior, a ellos, para que no siguiera el tema de las demandas pendientes del 288 y el 286, adicionalmente se ajustó \$1.153.000 por tema de faltantes, porque tenían doble recibo, en su momento no aparecía y aparecían saldos pendientes de cada uno que sumaban eso. Entonces eso quedó saneado hasta junio del 2023. Anticipos nos quedó un anticipo de \$332.000 mil pesos. Esto fue por el pago de la retención en la Fuente del mes de noviembre, se pagó dos veces, y como se paga a través del portal, hubo un error y dijo que el pago había sido rechazado. Entonces la administradora para evitar problemas futuros por sanción volvió y cancelo. Y ese valor está en la Dian nos lo tiene que compensar.

DEUDORES VARIOS: Los depósitos de los diferentes pisos, de los baños, que a partir de este año lo que se hizo fue llevar a una cuenta por cobrar, como una administración de cualquier local, y cargarle a esas personas la responsabilidad, porque veíamos que pagaban un mes y otro mes no, entonces, para que contablemente tuviéramos una referencia de orden se empezó a hacer una cuenta de cobro a cada local al final esto nos arroja un saldo de \$25.063.000 millones de pesos. La administración también está actuando en este sentido para que estas personas se pongan al día, de ellos también hay algunas consignaciones por identificar: estamos esperando que nos hagan llegar el soporte para hacer la debida legalización.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO: entonces ese es el valor de la de la póliza como también lo mencioné anteriormente el año pasado se adquirió nuevamente la póliza de áreas comunes y contablemente cómo se maneja generalmente se lleva un diferido a una cuenta del activo y mensualmente se va causando y se va llegando al gasto. Por qué se hace así, por norma, por sugerencia al consejo técnico y porque la póliza se disfruta 12 meses, entonces a medida que va pasando un mes, voy disfrutando mi póliza y la voy llevando al gasto estaba en 17 millones a diciembre 2023, hasta llegar a cero.

CUENTAS POR PAGAR: cuentas como honorarios, servicios públicos, hasta el año pasado tuvimos estado de cuenta de Codensa, de acueducto y Promoambiental nos envió estado de cuenta este año con los valores que están aquí. Volvimos a pedir con corte 31 de diciembre del 2022, los obtuvimos y revisamos que lo que cobran ahí sean valores reales y son lo que corresponden al documento entregado por cada una de esas entidades. Con Codensa y Acueducto se ha venido pagando mensual y bimensual, pero con Codensa se está pagando una cuota de acuerdo de pago pero no se ve que nos disminuye la deuda, sino que no la incrementa, pasamos una solicitud, nos enviaron unos valores consolidados, volvimos a pasar otra segunda solicitud y estamos esperando que nos respondan para determinar que no se están cobrando exactamente, en cada mes nos enviaron un consolidado no se sabe si es intereses, honorarios y desde que la administración hizo acuerdo con ellos se ha ido pagando puntualmente, entonces la deuda no debería incrementar sino reducir. Con el tema de acueducto se ha venido viendo la disminución y con el tema de Promoambiental a final de año se llegó a un acuerdo con ellos, estuvieron en la oficina nos otorgaron un descuento que ya lo vamos a ver más adelante de \$40 millones de pesos, a hoy ese tema ya está solucionado. Los seguros y la póliza están diferidos. Otros cobros por otros conceptos donde les dije anteriormente la administradora a final del año pasado, prestó un dinero para poder pagar algunas cosas, entonces, ahí están los saldos y temas de retención en la Fuente a diciembre y algunas cosas de gastos menores que se usaron después. Retenciones y aportes a la nómina, esto corresponde a los pagos que se les hacen a las diferentes entidades con las cuales tenemos afiliados a los empleados, acá se ha venido pagando a la gente que está afiliada normal a su salud a su pensión a su ARL. Y esto ya es un compromiso que se adquirió, antiguamente no se hacía eso. Ahora el tema de obligaciones laborales que corresponde a un saldo de salario que quedó pendiente, aunque nosotros aquí generalmente se les paga a los empleados el 100%, las cesantías se les consignaron como deben ser a los fondos, se les ha ido consignando los últimos años en enero y unos saldos de prima que quedaron, saldos de las cesantías también se consignaron, a final de enero como dice la norma. Diferidos tenemos una cuenta de \$25 millones de pesos que corresponde a los anticipos que quedaron de los locales 288 y 289 que repartieron según acuerdos de pago entre varios locales, según en esos dineros que ya se recibieron al 30 de enero y parte de ese presupuesto no va a entrar al centro comercial con esa liquidez en estos primeros meses del año. Tenemos el tema de patrimonio como les dije tenemos \$21 millones de pesos, contables que no tenemos consignados, los ajustes nif que hace, en un momento hicimos por \$230.000.000 millones, un excelente ejercicio que es el excedente de este periodo. También en algún momento yo les mencionaba a ustedes no puede haber un estado financiero con déficit cuando no pagan las cuotas de administración, y por eso mi manifestación en años anteriores cuadraban eso como mejor podían, siempre debe haber excedente. Porque si yo voy a recibir \$100 de unas cuotas si no recibo si no 80 descuento lo que quedó contablemente pues 20, siempre me queda excedente, donde no se cumple la cartera siempre va a haber un excedente dónde estás excedente de 100 millones 76 millones de cobro de cartera que aumentó este año y \$30.000.000 con los que se pagaron partes de servicios viejos, de Promoambiental y con lo que se hizo un gran abono incluso digamos que en cuentas por pagar se recaudaron como \$40 millones de pesos, y fueron consignados y pagados a las entidades a las cuales les debíamos.

OLGA CASTAÑEDA: Es cierto que tenemos que pasar lo que se factura, es la evaluación que hago, pero nunca tenemos la certeza o cómo podemos saber efectivamente qué dinero entró por cuotas de

administración, digamos que esa información no fue clara en ningún lado, debemos estar en déficit o pagos al día esa información quisiera conocerla gracias

CONTADOR: cuánto realmente recibimos este año no es tan fácil verlo, el programa no me lo no me lo deja ver pero le doy un alcance más adelante y se los comparto a través del correo para saber del 100% que cobro, cuánto realmente estoy recibiendo en el año.

TEMA INTEGRAL DE RESULTADOS: Entonces los ingresos que tiene el centro comercial en el 2022, cuentas de administrar, cuotas de administración y descuentos pronto pago también pues se nos incrementaron en ingreso fijo que es el tema de baños pasamos de \$20 millones a \$46,000,000 millones de pesos, este año, porque a partir de este año del año 2022 la administración tomó las riendas del baño, arriendo de las bodegas antes no se reflejaba el valor hoy se refleja lo que se ha recibido ya hay una cuenta por cobrar. Arrendamientos de locales el 248, que estaba custodia de la administración. Ajuste del 2020 del 2021 y parte del 2022 hicieron efectivo este año. Dentro de otros el tema más destacado son las reclamaciones \$38,416,000 millones de pesos, este valor fue el valor que se ajustó el saldo que teníamos, de Promoambiental y por eso ya estamos al día con esta entidad. En el tema de gastos los más importantes acá son los gastos de personal contamos con dos celadores, dos personas de oficios varios, una secretaria y la persona que nos ayuda aquí en el tema de los baños. En el primer piso porque el señor también está afiliado y su tema de seguridad social. Hay dos modalidades gastos de personal actualmente y más abajo vemos en servicios técnicos: Porque al principio del año tuvimos el tema de aseo se empezó a regular y a contratar las personas a partir de mayo - junio más o menos anteriormente las personas venían se les daba lo de su día de trabajo y listo. Sin embargo, a esas personas se les pagaron sus prestaciones legales y se liquidaron normal. El tema del todero, una de la persona que entró, estuvo 15 días sin contrato. Temporales es todo el tema de archivos, adicionales, reemplazos y esas cosas en resumen de todo, es el servicios técnicos ahí donde se puede ver cuánto gastamos. En cada rubro en seguridad gastamos \$57,000,000 millones de pesos, en servicio de aseo \$35,000,000 millones de pesos, porteros \$27,000,000 millones de pesos, y secretaria \$24,000,000 millones de pesos. Entonces está consolidado de cuánto es cada rubro, después les hago una descripción de cada gasto, les pongo cuánto gastamos en honorarios, les pongo en cuánto gana el Revisor fiscal, el contador, y la administradora. En gastos legales habíamos reconocido esos \$50 millones, no lo habíamos tenido en cuenta en el estado Financiero, porque en enero se hizo ajuste de cuentas, se reconocieron se llevó el gasto por gastos de demanda de \$50 millones de pesos, ya el resto del saldo ustedes ya saben que quedamos al día. Otros mantenimientos, también les hago la descripción de mantenimiento generales que hace el centro comercial donde resalto el mantenimiento de cubiertas, el valor más alto \$22 millones de pesos, les hago una gráfica directamente del sistema donde ustedes pueden ver, no se gastó el dinero, cómo se gastó el dinero. En cubiertas se han venido mejorando los últimos años y es uno de los avances de acuerdo a mantenimiento a lo que se refiera gastos diversos hay un detalle de los gastos más relevantes se cubren este concepto tenemos que los más representativos son los de elementos de aseo, es un rubro bastante alto teniendo en cuenta que la copropiedad es grande porque las personas ya no vienen por días Si no es a diario y permanente, el tema de asamblea, el año pasado se hicieron dos asambleas y el rubro quedó sobre \$8 millones de pesos, y el fondo de imprevistos que ya les mencioné, dentro de otros gastos, está el tema de los gastos bancarios intereses de mora son \$60 millones de pesos, y aquí les doy el detalle, a quién se le pagaron esos \$60,000,000 y los \$770 mil pesos por la financiación de la póliza que se está pagando a través de servicio, entre noviembre y diciembre se pagó este dinero. Codensa pagamos de intereses \$49 millones de pesos el año pasado, estamos esperando que nos respondan y nos digan a qué nos están cobrando mes a mes exactamente, el rubro y ver por qué no se ha bajado el valor; en acueducto y alcantarillado 9 millones, con ellos no tenemos, quiero que quede ratificado nuevamente aquí para hacer efectivo a partir del primero de abril porque no se ha venido haciendo por todo el tema de la digitación nuevamente de la cartera y los problemas que tuvimos no se han venido cobrando intereses de mora durante estos tres años entonces cuando la gente se acerca a hacer acuerdo de pago les diga Uy rebájeme algo. No pues es que ya tiene un beneficio no le estamos cobrando intereses de mora. Pero en este momento ya estamos casi que al día 100%. Creo que es el momento en que el centro comercial pueda cobrar sus intereses de mora, adicionalmente, quiero pedir que los intereses de mora se contabilicen de la siguiente manera: Generalmente los intereses de mora van a las cuentas por cobrar pero como ese ingreso va a ser mentiroso porque es un ingreso contable, la idea es que ese ingreso se provisione hasta tanto no sea efectivamente recaudado, cuando se vuelve ingreso es porque la plata realmente entró, eso es una monitoria contable Ya lo voy a compartir con el consejo y si bien ustedes desean sigo con el consejo trabajando. Y si no les pido a ustedes, y al presidente que después de las preguntas que a partir del primero de abril se empiezan a cobrar intereses de mora.

Se anexan los siguientes informes que fueron remitidos a los copropietarios en la Convocatoria:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS.

CENTRO COMERCIAL GALATEO CENTRO 16 PH
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
PERIODO FISCAL 2022 Y COMPARATIVO 2021
NTL: 000.007.711-9

	2022	2021	DIFERENCIA	%
ACTIVO CORRIENTE				
DEBITIVO Y EQUIVALENCIAS FINANCIERAS				
Tarjetas Cuponeras	\$ 47,267,717.00	\$ 21,816,760.00	\$ 25,450,957.00	116%
Tarjetas de Débito Electrónico	\$ 12,794,238.00	\$ 1,278,797.57	\$ 11,515,440.43	90%
TOTAL DEBITIVO Y EQUIVALENCIAS FINANCIERAS	\$ 60,061,955.00	\$ 23,095,557.57	\$ 36,966,397.43	264%
CIUDANES POR CUBRIR (Pasivo)				
Suplementos Alimentarios	\$ 745,555,146.00	\$ 728,539,403.00	\$ 17,015,743.00	99%
Administración	\$ 1,281,127,773.00	\$ 1,029,934,190.00	\$ 251,193,583.00	124%
Contribuciones Previsionales de Salud y Cuentas	\$ 8,954,207.00	\$ 16,473,574.00	\$ (7,519,367.00)	-46%
Cuentas Corrientes por Cobrar	\$ 2,992,548.00	\$ -	\$ 2,992,548.00	100%
Asociación y Afiliados	\$ 142,000.00	\$ -	\$ 142,000.00	100%
Deudas y Otros	\$ 15,643,841.00	\$ 8,615,000.00	\$ 7,028,841.00	81%
TOTAL CIUDANES POR CUBRIR (Pasivo)	\$ 843,469,315.00	\$ 853,622,167.00	\$ (10,152,852.00)	-1%
INTERVENCIÓN (Pasivo)				
Garantía Pagada por Anticipo	\$ 17,740,770.00	\$ -	\$ 17,740,770.00	100%
TOTAL INTERVENCIÓN	\$ 17,740,770.00	\$ -	\$ 17,740,770.00	100%
TOTAL ACTIVO	\$ 867,262,940.00	\$ 876,717,724.57	\$ (9,454,784.57)	-1%
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS POR PAGAR (Pasivo)				
Empleados	\$ 4,394,000.00	\$ 14,000,000.00	\$ (9,606,000.00)	-69%
Mantenimiento	\$ 134,000.00	\$ 134,000.00	\$ -	0%
Servicios Públicos	\$ 197,182,659.00	\$ 244,334,514.00	\$ (47,151,855.00)	-19%
Seguros	\$ 16,896,243.00	\$ -	\$ 16,896,243.00	100%
Intereses y Otros	\$ 4,175,462.00	\$ 286,464.00	\$ 3,888,998.00	1357%
Remuneración y Aparatos de Tronco	\$ 2,027,940.00	\$ 1,901,490.00	\$ 126,450.00	7%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$ 224,619,904.00	\$ 361,035,518.00	\$ (136,415,614.00)	-38%
DEBIDAS FUERA DE BALANCE (Pasivo)				
Intereses por Pagos	\$ 1,037,000.00	\$ -	\$ 1,037,000.00	100%
Comisión	\$ 8,146,915.00	\$ 7,971,713.00	\$ 175,202.00	2%
Intereses de Anticipo	\$ 740,000.00	\$ 79,700.00	\$ 660,300.00	828%
Póliza	\$ 4,154,200.00	\$ 5,786,610.00	\$ (1,632,410.00)	-28%
Vale de Pagos	\$ 3,482,145.00	\$ 2,827,717.00	\$ 654,428.00	23%
TOTAL DEBIDAS FUERA DE BALANCE	\$ 16,798,260.00	\$ 11,575,040.00	\$ 5,223,220.00	45%
INTERVENCIÓN (Pasivo)				
Impuestos Retenidos por Anticipo	\$ 25,470,632.00	\$ 2,643,500.00	\$ 22,827,132.00	863%
TOTAL INTERVENCIÓN	\$ 25,470,632.00	\$ 2,643,500.00	\$ 22,827,132.00	863%
TOTAL PASIVO	\$ 266,812,224.00	\$ 375,252,058.00	\$ (108,439,834.00)	-29%
PATRIMONIO (Pasa 7)				
RESERVA DE DEPRECIACIÓN	\$ 21,800,000.00	\$ 14,400,000.00	\$ 7,400,000.00	52%
AJUSTES (NET)	\$ 210,512,915.51	\$ 211,246,215.51	\$ (733,300.00)	0%
EXCESOS DE OPERACIÓN	\$ 160,994,815.74	\$ 185,698,512.57	\$ (24,703,696.83)	-13%
EXCESOS DE DEPRECIACIÓN DE BIENES	\$ 940,122,041.44	\$ 222,444,000.47	\$ 717,678,040.97	323%
TOTAL PATRIMONIO	\$ 783,427,717.65	\$ 669,318,729.55	\$ 114,108,988.10	17%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 867,262,940.00	\$ 876,717,724.57	\$ (9,454,784.57)	-1%

Laura Rangel Govea
 Administradora
 Cédula 551 94

Valmiera Díaz Rodríguez
 Revisora Fiscal
 CP-158949-7

Rafael Estrella y Rodríguez
 Contador
 CP-114449-7

NTL: 000.007.711-9 es la clave única de identificación de la información financiera presentada en este documento.

CENTRO COMERCIAL GALAXICENTRO 18 PH
ESTADO DE RESULTADOS INTERNAL
PERIODO FISCAL 2022 Y COMPARATIVO 2021
MIT. 000.007.311-9

	2022	2021	DIFERENCIA	%
INGRESOS (Párrafo 2)				
EXPENDIO Y SERVICIOS COMERCIALES				
Compras de Alimentos y Bebidas	\$ 62,701,174.00	\$ 325,083,329.00	\$ -262,382,155.00	82%
Distribución de Productos	\$ 8,481,876.30	\$ 2,765,921.30	\$ 5,715,955.00	100%
TOTAL INGRESOS POR SERVICIOS COMERCIALES	\$ 71,183,050.30	\$ 327,849,250.30	\$ -256,666,199.00	82%
SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACÉN				
Costo de Logística y Almacén	\$ 46,480,471.50	\$ 10,000,000.00	\$ 36,480,471.50	100%
Costo de Logística y Almacén	\$ 24,265,000.00	\$ 4,000,000.00	\$ 20,265,000.00	100%
Costos de Logística y Almacén	\$ 8,100,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 7,100,000.00	100%
TOTAL SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACÉN	\$ 78,845,471.50	\$ 15,000,000.00	\$ 63,845,471.50	100%
OTROS				
Recepciones	\$ 20,400,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 19,400,000.00	100%
Aplicaciones	\$ 4,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 3,000,000.00	100%
Recepciones de Productos	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Recepciones de Productos y Servicios	\$ 20,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 19,000,000.00	100%
Recepciones de Productos	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Recepciones de Productos	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
TOTAL OTROS	\$ 46,800,000.00	\$ 4,000,000.00	\$ 42,800,000.00	100%
TOTAL INGRESOS	\$ 166,828,521.80	\$ 346,849,250.30	\$ -180,020,728.50	100%
GASTOS (Párrafo 3)				
EXPENDIO Y SERVICIOS COMERCIALES				
Compras de Productos	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Distribución	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Servicios	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Servicios de Logística	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Servicios de Logística	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Costos de Logística	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Recepciones y Registros	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
Costos de Logística	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
TOTAL GASTOS POR SERVICIOS COMERCIALES	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ 0.00	100%
EXPENDIO Y SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACÉN				
Compras de Logística y Almacén	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
TOTAL GASTOS POR SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACÉN	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00	\$ 0.00	100%
TOTAL GASTOS	\$ 7,000,000.00	\$ 7,000,000.00	\$ 0.00	100%
EXCEDENTES O DÉFICITS DE PERIODO	\$ 159,828,521.80	\$ 339,849,250.30	\$ -180,020,728.50	100%

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 ADMINISTRACIÓN
 DE LOGÍSTICA
 DE LOGÍSTICA

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 DE LOGÍSTICA
 DE LOGÍSTICA
 DE LOGÍSTICA

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 DE LOGÍSTICA
 DE LOGÍSTICA
 DE LOGÍSTICA

Los datos de los estados financieros presentados en este informe son los resultados de la auditoría.

PRESIDENTE: Cualquier pregunta que quiera referirse al informe contable que se acaba de presentar, les pido el favor seamos muy puntuales para seguir avanzando con esta asamblea.

REPRESENTANTE LOCALES 112, 113, 114 Y 115: Vamos a hablar nuevamente el tema local 112, 13, 14 y 15 estábamos hablando de cartera y todo. Yo estoy de acuerdo con lo que dijo Milton pasa en este

centro comercial pasa ahorita en todos los centros comerciales en Bogotá, estamos en una recesión que ya se está sintiendo, aun así usted tenga su negocio andando y aunque tenga un local o lo que sea, se está sintiendo la recesión en los bolsillos de cada uno, y en los hogares, simplemente estamos haciendo dinero para cubrir nuestros gastos, porque los ingresos ni siquiera llegan a veces a cubrir lo que se necesita. Entonces yo les digo a recoger cartera está bien, la ley dice que hay que cobrar los intereses, pero la cartera morosa es muy grande y cualquier cosa que nos entre nos va ayudar mucho como soporte al centro comercial. No por violar las reglas, no por beneficios, ahora eso es una referencia. Segundo invito a todo el centro comercial que lleguemos a ser un poco más amigos a unirnos un poco más, tenemos que sacar este centro comercial como sea adelante, de que tenemos que tratar de ayudar el uno al otro, a que también puede arrendar su local o pueda tener su negocio y pueda generar ingresos para poder llegar a resarcir todos esos gastos y esa cartera, porque es que es demasiado 785 millones es una cartera supremamente, grande entonces por favor pongámonos la mano en el corazón y pensemos el uno en el otro, somos prójimo y a la final somos como una familia que vivimos en el mismo lugar, colaborémosnos ayudémosnos a sacar el centro comercial todos Unidos de la misma mano, dejemos tanto rencor, tanta cosa, para que pueda funcionar, porque nosotros tenemos ejemplos de otras personas que lo han podido lograr.

JAIME LOCAL 504: Solamente agregar algo a lo que tú estás planteando, parece ficticia casi irreal la cifra que hoy está, una fórmula para poder subsanar semejante hueco sería de que se pueda llegar a un acuerdo antes de la vía coactiva, a nadie le gusta. Solamente es una pérdida de tiempo, sino que muy difícilmente se va a subsanar. El grave problema que hay de déficit en esa cartera, entonces yo les quiero proponer lo siguiente, si la única instancia que hay en este momento legal para aprobar un acuerdo de pago de los últimos cinco años. Porque las deudas también prescriben por ley Y usted no tiene que saber también don Manuel que el artículo 2536 del código civil dice las deudas pero escriben y solo se pueden cobrar los últimos 5 años Entonces eso es una fórmula los últimos 5 años y que queden al día, la asamblea sería la única facultada para aprobar esa fórmula que sería expedita, porque nosotros estamos deseosos de pagar de contado pero con una cifra que sea real, no solamente la pandemia, es la inflación, el costo de vida ha sido terrible y es un local que lleva 20 años cerrados sin producir un peso. La terraza estuvo cerrada durante más de 10 años, estuvo con sellamiento y no se podía ni arrendar, porque os perjuicios de la cubierta que tenía que haber sido intervenida, es responsabilidad de la administración, porque, nunca fue arreglada. Entonces es una pregunta que yo les hago y si hay con un suficiente quorum para votar esa fórmula y resolver en parte el problema de la cartera, qué es lo que hoy está afectando terriblemente a este centro comercial.

CONTADOR: Voy a tratar de responderle ahí a los dos temas contablemente digamos que al final eso es un tema pues administrativo, que lleve una propuesta voy a decir algo y ustedes pues al final son los que deciden el tema de cartera morosa y administración, las únicas personas que tienen la potestad de decir si se rebaja o no son ustedes la asamblea, en cuanto a la prescripción y en mi experiencia tengo la duda por qué, depende de un juez de la república que diga sí, sí o si no y conozco el caso que el juez le dice al propietario le han lavado, le han cuidado, le han prestado los servicios, pague hermano lleva 10 años sin pagar páguelo, aunque la demanda se instale 5 años después, porque ese era el tema. Hay 4 años y hay demanda a 6 años más, desde que haya demanda tiene que pagar algún día, tiene que pagar. El otro tema es cuando las demandas se instauran después de los 5 años, ahí podría aplicar la prescripción, pero luego, lo decreta un juez de la república. Y como tema último, por si lo quieren tomar sería una sugerencia hacer de pronto un descuento de un porcentaje que ustedes aprueben a las deudas, que superen esos 5 años y que se instaure la demanda.

FERNANDO GARCIA: Don Jaime una cosita y no lo tome a mal, es que hay gente que nunca había parecido y tienen deudas de 10 y 20 años, eso es lo que uno dice que no tiene carta de presentación, no lo podemos seguir patrocinando porque como ahora si los abogados los están llamando y presionando venga y pague, ahora si todo. No es contra usted, pero si hay muchos que hasta ahora aparece.

CARLOS PALACIO: Mira yo soy participante del Consejo, ahorita en este momento entonces yo ya he tocado varias veces ese tema tocado este tema en reuniones respectivas ocasiones y yo soy uno de los que pienso que hay varios hay varios problemas acá uno temas de pandemia, el anterior administrador que hizo convenios con él que ahorita en este momento no fueron aplicados que se están viendo reflejados. Entonces eso subió la cartera impresionantemente hay gente que quiere hacer los pagos, que quiere llegar a un convenio, pero pues son cantidades que realmente son muy altas, una persona que debe \$18 millones de pesos, y dice mire yo quiero pagar, pero yo quiero quedar a paz y salvo de una, yo no quiero quedar embarcado con la administración. Yo quiero sacar 7 millones de pesos o 6 millones y que la administración me de paz y salvo. La administración como un acuerdo con ellos hacer un pacto cojamos esos 7 u 8 millones de pesos y metámoslos en la administración esa plata nos van a servir a todos, por lo menos podemos ir matando cartera, podemos hacer negociación, con la gente y podemos trabajar esa plata, si nosotros nos ponemos con el tema de abogados, que se van a quedar con esa plata además, esos procesos van a ser demasiado largos, van a durar tres, cuatro y hasta cinco años, ahí no va a entrar plata al centro comercial, vamos a seguir en problemas, quién sabe cuánto tiempo, en cambio si nosotros nos ponemos todos de acuerdo y autorizamos unos descuentos que sean pues entre comillas para todo el mundo, lo otro que he planteado es que hagamos una negociación con cada una de las personas hasta dónde puede llegar cada propietario.

OLGA CASTAÑEDA: Yo quiero hablar puntualmente del informe del señor contador, tengo una duda y es que la administradora dijo que tenemos una deuda de 18 millones, por concepto de una deuda judicial,

yo no lo veo en las cuentas por pagar, y yo creo que, si es necesario incluirla, porque debemos incluir esa deuda en el presupuesto. También para ser pagado hoy en día, no la tenemos contemplada por ningún lado tenemos que incluirla de la deuda de Janet Chávez. Debería quedar contablemente en una deuda por pagar para que quede incluida en el presupuesto para que sea pagada.

ESTEBAN: Una aclaración chiquita, igual que la deuda del año pasado se revisa y se incluiría el primero de enero del 2023.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: De condonaciones de deudas que es lo que se había prácticamente en todas las asambleas de este centro comercial. Yo quiero hacer una claridad, todas las copropiedades se sostienen es con el pago de las expensas comunes a tiempo. Sí, todos tenemos situaciones complicadas, pero eso es parte del juego de esto. O sea, todos asumimos riesgos cuando adquirimos una propiedad, si no tenemos con qué pagar pues tenemos que vender. Es cierto que la pandemia generó pérdidas, pero mire yo tengo un local hace años y duró 10 años desocupado, lo tenía como cuarto de san alejo, todo el tiempo pagué la administración, entonces ese cuento que no ahora, entonces nos la vamos a pasar todo el tiempo con esas mismas historias, hicimos aquí un pacto, la gente pagó lo que le dio la gana y ahora volvemos a hacer lo mismo. Y solo excusas y excusas, ese tipo de amnistía no es desde ahorita viene el 2004 del 2008-2010 y lo peor las personas que tienen más locales son las que se dejaban colgar más, ese círculo vicioso de las amnistías hay que acabarlo yo si estoy de acuerdo que se empiecen a cobrar los intereses de mora y estamos propiciando la cultura del no pago.

PRESIDENTE: Yo me voy a referir al tema por lo siguiente, a mí me llegó un derecho de petición y entiendo la molestia de Don Jaime, primero la propuesta que llegó al consejo, yo fui uno de los que me opuse hacer una rebaja, porque había una propuesta verbal de 7 millones de pesos; en el escrito que ellos hacen, es una propuesta de 4 millones de pesos y me opuse porque a mí la asamblea general no me dio facultades para regalar la plata de ustedes, eso es sencillo. Segundo, cuando yo contesté el derecho de petición de Don Jaime que lo firma creo que la hermana, yo reviso la carpeta de local 504 y encuentro que tiene un historial de no pago, de toda la vida, cruzaron cuentas por un arreglo lo de un trabajo hicieron, y que un abogado del señor propietario original del local le dio facultades a un abogado y él cruzaba cuentas. En una ocasión se acogieron a una amnistía del 70%, se beneficiaron en otro momento del 50%, y todo se lo relaciono en la respuesta que di del derecho de petición. En otra ocasión, hicieron un cruce de cuentas por arreglos del local por \$500,000 y desde el año 2005 para acá se desentendieron totalmente del local. Entonces yo entiendo que la situación como lo dijo el señor es difícil, pero creo que ha sido difícil para todos. En el caso mío como integrante del Consejo yo no podía darme el lujo de regalar, (porque ese es el término), regalar la plata que no es mía, por el hecho de que no me costó. Entonces yo regalo un poco de dinero, porque estamos hablando de casi 18 años de los cuales no se ha pagado administración, no se ha incluido allí tampoco intereses corrientes, intereses moratorios, todas esas cosas, pero, finalmente y eso es importante que lo tengan ustedes en cuenta no es cierto lo que dice Don Jaime, en el sentido de que por ley fue la discusión que yo tuve justamente con la administración. No es cierto que por ley se excluya de pago y les compartí la sentencia donde la Corte Suprema de Justicia, le dice a un juez usted de oficio no puede decretar la exoneración de pago de más de 5 años. Ese beneficio lo debe reclamar con el cumplimiento de unos requisitos. La parte interesada dentro de una demanda y solamente un juez de la República en sentencia luego de escuchar a las partes puede determinar si efectivamente solo permite cobrar los últimos cinco años o no. Quiero con eso de dejar terminado el tema, hago alusión porque yo tuve que como presidente del Consejo contestar el derecho de petición.

JOSÉ LUIS CASTAÑEDA DEL 177: Realmente aquí hemos llevado en los 35 años que llevamos de vida del centro comercial por lo menos en 10 oportunidades ha habido esos debates, amplios sobre rebaja masiva. En esta oportunidad y lo que es importante saber; el debate era para que todo mundo opine, pero yo creo que tenemos que ser un poco más serios y responsables y manejar los recursos de los demás. En la asamblea que este consejo que está terminando debatió y sacó un reglamento donde se puso una política de deuda, como acogerse a un acuerdo de pago, lo puede hacer inclusive, poniendo condiciones de tiempo. Aprovechando que en este momento no se están cobrando intereses, la situación de ponerla a funcionar, entonces, quién tiene voluntad e inclusive hay la posibilidad de pagar en mediano plazo, o cortos plazos la deuda, es ponerlo en práctica para que logremos recuperar cartera.

RIGOBERTO RAMÍREZ LOCAL 302: Yo les comento algo por experiencia, yo tuve unos locales, en centro comercial Pleno Centro, pero yo le recomendé un abogado Sergio quien fue el que salió allá a ayudar, porque precisamente teníamos el mismo problema que hay acá. Y yo veo lo mismo que la gente no quiere pagar, esperemos, deme tiempo, yo quiero pagarle 50, yo quiero pagar un porcentaje, donde aquí verdaderamente estamos sufriendo. Yo lo que sé es que esto va para arriba inclusive, yo pagué más de 16 millones de pesos, allá arriba son las administraciones con un poco locales, usted empieza a mandar su pre-jurídico y si a la tercera usted no acata, se va al juzgado y se va a hacer el proceso y en el momento en que empezó con los procesos, la gente empezó a acercarse y empezó a revisar y empezó a pagar y hoy en día todos los locales están saneados. Un señor debía 14 millones de pesos, y de tantas largas que dio, no pagó, apenas le llegó lo del juzgado pago 14 millones de pesos, no le descontaron nada, yo creo que aquí no hay que premiar a nadie, porque aquí lo que están esperando es a que se le suba el precio al predio que tiene, pero no queremos pagar así de sencillo. Empezar a trabajar con el abogado.

FERNANDO: Nunca habíamos estado tan cerca de que los abogados entraran ahora ellos ya están en control de eso y ahora podemos recoger esa plata.

MARÍA CRISTINA HURTADO DE LOCAL 468: Yo tengo una problemática muy ajena a esto Don Agustín garzón, nosotros somos una asociación sindical, él falleció y una oficina que tenía arrendada con opción de pago de la 473, apenas murió Don Agustín esa oficina apareció con un candado con una x roja, los muebles y las cosas que habían ahí, documentos y creo que una plata, se desaparecieron. Me acerqué a la administración si sabía porque se había desaparecido esto y abusivamente ella me dijo que ya no sabía nada de eso, que ahora todo el mundo quería coger lo de Don Agustín, eso está en una querrela policiva, que le ordenaron a la señora administradora entregar el local y ella no ha querido. Entonces en qué situación queda el local, con qué se debe hablar para que entreguen el local.

EDWIN PINEDA DE LA LOCA 473: Al que la señora se está refiriendo, el problema con ellos es tengo una negociación directa con la propietaria de escritura pública no que alguien que venga y diga yo soy el dueño. No yo hablo es con el que tiene escritura pública.

PRESIDENTE: Muchas gracias. Respecto a ese local ayer me llegó una nota a las 5:27 de la tarde, que incluso generó un inconveniente. La señora pretendía que yo como presidente en media hora le solucionara el inconveniente del local. Porque tenía una orden del inspector de policía y que la administradora le entregara el local, yo al respecto les comento, yo estuve hablando con el inspector de policía, me dijo eso va para la fiscalía para que se haga la entrega oficial; y le dije, eso no es posible le dije porque es que el administrador, no tiene poder ni facultades para decidir sobre una unidad que es privada, eso tiene un propietario. Bueno eso tendría que ella venir a decírmelo, entonces yo ayer le dije si usted tiene el certificado de libertad puede venir incluso me dijo que intercediera para allá poder venir a la asamblea.

NOEMY MONTES: Es una sugerencia que ya se la hemos hecho, y es que estando en la cartera esta relación, por ejemplo, el primer piso, s que absolutamente todos los locales están ocupados todo el año, en pandemia deben \$152 millones de pesos, lo que yo le he dicho a Emilse. Es que incrementa la acción administrativa de ella para estos cobros, porque es que mire son cuotas bastante altas que deben, cómo es posible que no podamos recoger por medio de la administración \$100 millones de pesos, que todos los locales están todos los días funcionando. El segundo piso debe \$142 millones, esto es gestión administrativa.

FERNANDO GARCIA: Nosotros para recoger el 50% del Consejo, local por local hemos ido, pero me sacarle la plata a la gente del bolsillo es muy complicado, para que no le quede en el aire, que la administradora no ha hecho nada, ya se agotaron todos los recursos. Por eso ahora van a entrar los abogados.

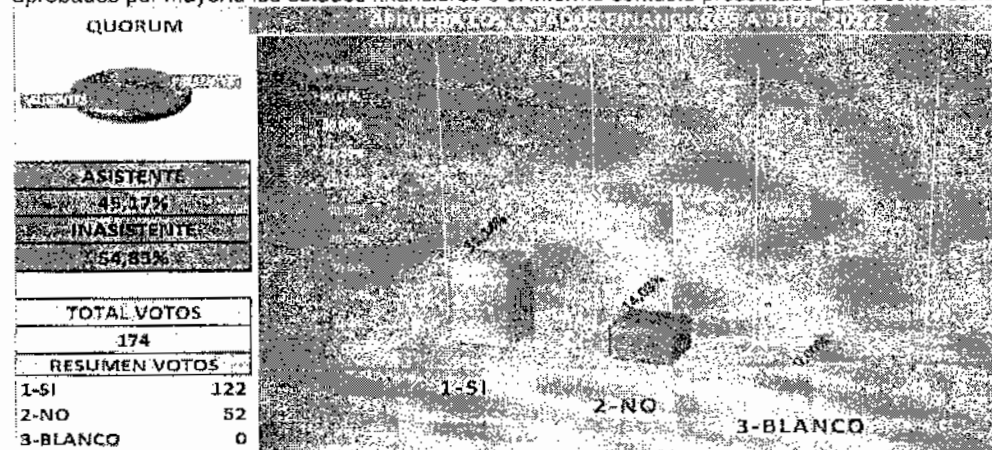
NOEMY MONTES: Pero ya tiene la autoridad para cobrar, sujeción de cobro, es la administración, no puedo creer que una cuota de un millón, no podemos lograr que la gente pague los arriendos. No me pagaron hay que hacerle los pre jurídicos.

FERNANDO GARCIA: Es que es muy difícil a veces ir a los locales, a cobrar la administración y le dicen a uno más tarde, no tengo plata, más tarde no me j***, y la administradora no puede meter la mano a sacarle la plata del bolsillo, los del Consejo hemos acompañado a la administradora a cobrar la administración y con la plata en la mano, y dos dicen que no tienen plata, y si no mándeme a cobro jurídico y de malas. Así como los demás no pagan. Yo que voy a pagar. Así responden.

PRESIDENTE: Bueno esa parte creo que ya quedó clara, que se contrató el abogado, que empezó a trabajar esperemos a ver qué pasa y creo que vamos por terminado ese punto y avanzamos.

PRESIDENTE: PREGUNTO A LOS ASAMBLEISTAS, APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2022: Se somete a votación electrónica Con el número uno aprueba los estados financieros, con el número dos color rojo no los aprueba y con el número 3 voto en blanco.

Tenemos una asistencia del 45.17% total de votos 174 por el sí, 122 votos por el no 52 votos el porcentaje por el sí, el 31.14% por el no el 14.03% no hay votos en blanco. De esa manera fueron aprobados por mayoría los estados financieros o el informe contable presentado por el señor contador.



10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2023 CON ACLARACIÓN QUE LA VIGENCIA DE ESTE PRESUPUESTO Y LOS

SIGUIENTES QUE VIENEN VAN DESDE EL PRIMERO DE ENERO COMO CORRESPONDE:

Recuerden que aquí estamos evaluando el ejercicio 2022 que culminó el 31 de diciembre; este proyecto de presupuesto fue incrementado de manera automática, aplicando el índice de precios al consumidor decir el (IPC). Se le sede la palabra al señor Contador: Mientras lo van a presentar en el sistema, recuerden que el (IPC) en su momento quedó retroactivo y quedó con un excedente mensual de \$7,355,000 y con un excedente anual de 88 millones, por qué con excelente, porque como no todo el mundo paga la liquidez pues obviamente no va a ser del 100%, y todos con el fin de que esas deudas que tiene el centro comercial, con acueducto, con energía y bueno en este caso la demanda de los \$18 millones que me mencionan. Entonces se debe pagar para no pedir una cuota extraordinaria, con los excedentes se puedan pagar esos dineros. Básicamente la administración, trae tres propuestas este año. 1. Con el (IPC), que es del 13.12%, otra con el 14% y otra del 16%, que es el aumento del salario mínimo legal vigente, el presupuesto se hace con base a que las personas que están vinculadas directamente al centro comercial. El tema de aseo, de servicio de vigilancia, todero, secretaria y la persona que nos colabora aquí en el primer piso de los baños, estas personas que ganaban el salario mínimo, pues se les incrementó su salario, a partir del primero de enero se les hizo un incremento del 16%, lo de ley. En los tres escenarios, estos gastos son exactamente igual, entonces, se les incrementó el 16% lo de ley a las personas de la parte de vigilancia, se les incrementó el 10%, y a los otros colaboradores como es el Toderó y la secretaria se les incrementó con base al (IPC), en los tres escenarios, esos gastos son iguales. En el tema de honorarios, otro rubro importante es el esquema organizacional. Estos incrementos están dados dependiendo de la aprobación de ustedes. Las mejoras que se quieren hacer dentro del centro comercial y también con base a lo ejecutado el año inmediatamente anterior, lo más representativo en este rubro es, el tema de reparaciones locativas. El tema de cubiertas que, si bien se ha venido mejorando, es un tema que no se puede descuidar y qué se debe seguir realizando con el fin de que no volvamos a tener los problemas de filtraciones del año pasado. Ese presupuesto está sobre los \$26.400.000, en el año entonces estos dos rubros son los más representativos. En cuanto al tema de mantenimientos, dentro del tema de los de los otros gastos diversos tal cual como lo vieron en la presentación de los estados financieros el rubro más significativo va a ser el tema de elementos de aseo que en este año se está dejando un presupuesto de \$7.200.000, el fondo de imprevisto, si bien no lo podemos dejar de contabilizar aunque no esté capitalizado se bajó un poco a este año, pues veníamos con una provisión de \$600.000 pesos mensuales y son \$450.000 mensuales, el resto de los gastos en el 95%, de sus gastos son iguales tanto en el 13.12%, el 14% y el 16%, los únicos que varían son los temas de honorarios, el resto de los gastos, son exactamente iguales en los 3 escenarios. El tema de ingresos pues se están manejando, ingresos por administración. No se están manejando ingresos por intereses de mora, aunque los tengamos por el método que les mencioné anteriormente y los ingresos que estamos teniendo fijos. Por el tema de los de los contratos de depósitos que tenemos actualmente, al final del ejercicio como para que lo tengan presente recordemos que el año pasado se aprobó con un excedente de \$88.000.000, en el año entonces con el 13.12%, quedaría un excedente de \$57.000.000, con el 14%, de \$60.000.00 millones de pesos, y con el 16% con un excedente de \$67.000.000. Les repito que esto es excedentes son para cubrir la liquidez, de los que no pagan y dos para tratar de sanear. Ojalá en este año 2023, las deudas que se tienen con Codensa que es la deuda más crítica, Acueducto que se ha venido manejando, pero obviamente también es bueno llevarla a cero entonces, básicamente es eso. No sé si tenga de pronto alguna pregunta antes de que entren a votar.

OLGA CASTAÑEDA: En el ejecutado del año pasado, tenemos unos ingresos por conceptos de zonas comunes de \$118.212.000. Y nos están proyectando para cualquiera de los incrementos tan solo \$56.000.000. La pregunta es, si ya tengo un histórico y un récord de que recibí \$118.000.000, porque no proyecto, no digo con los mismos \$118.000.000, porque hay que hacer precavidos y yo sé que hay que tener una holgura, pero \$56.000.000, es la mitad.

CONTADOR: Porque se tuvo unos ingresos, que no se van a volver a tener de \$40.000.000, por el acuerdo que se hizo con Promocambial. Entonces de esos \$118.000.000, fueron \$40.000.000, que tuvo beneficio, el centro comercial por hacer ese acuerdo de pago entonces ya estamos de \$118 a \$78 y adicionalmente como les mencioné también las zonas comunes en especial el local 248, se va a recibir mensualmente un valor de \$192.600.000, por ese rubro, con el ajuste del año pasado y con unos dineros que no se habían cobrado en años anteriores, se tuvo unos ingresos de 6 millones en el año y se están proyectando \$2 millones, ya tenemos \$44 millones, que no deberíamos incluir en este período, así pasó con las zonas comunes de depósitos, estamos proyectando, \$18 millones sino \$24 millones, porque estos \$18 millones son los que actualmente hay en el año pasado, hubo dos zonas que entregaron y no se usaron más, esos \$18 millones en el año, es lo que actualmente está arrendado. Entonces por eso es la diferencia que en este momento no lo vamos a tener.

OLGA CASTAÑEDA: Por favor incluir los 18 millones de una vez para eso, y respecto a los \$50 millones, no se pagaron todos. El año pasado, este período fiscal se está pagando una plata. Yo creo que deberíamos reconocer esa deuda en el presupuesto. Gracias

CONTADOR: Bueno voy a resolver esa duda para que los \$18 millones se incluyeran, a partir del primero de enero del 2023. Haría parte de ese final, esos excedentes para pagar deudas y los \$50 millones, si usted la pagan al otro mes o al otro año, pues la factura, llegó en diciembre, pero lo pagó hasta enero.

REVISOR FISCAL: Bueno muy buenos días para todos en la asamblea pasada hace un año la Señora Olga nos manifestó la sentencia de los \$50 millones de pesos, porque no estaba causada en el año 2021 aplicada, entonces, ya se sabía que se tenía que pagar. Al respecto y lo que se hizo contablemente fue

que se registró la causación en el año 2022, para qué se reflejara el gasto, sin embargo, en las cuentas por pagar, viene disminuyéndose los recursos que se pagaron y hasta donde tengo entendido me confirman ya no queda un saldo por pagar.

CONTADOR: Lo que la señora Olga dice es que Porque esos 15 o 20 millones se quedan de saldo no se traen a este presupuesto.

REVISOR FISCAL: Por qué en el presupuesto no se reflejan cuentas por pagar porque, porque ellas ya se tienen causadas y registradas del 2022, en el balance del 2023, la obligación ya está registrada y está evidenciada en el presupuesto que ustedes están viendo, solo se da para los gastos en los cuales ustedes aprueban que se incurran. Ese gasto que ya se registró en el año 2022, pues no se puede registrar de nuevo o no se puede provisionar en el presupuesto, porque es que las cuentas de presupuesto son totalmente diferentes a las cuentas de balance, las cuentas de presupuesto son cuentas que van al año y que se cierran a final de año. Las cuentas de balance son las que vienen acumuladas, esa es la razón por la cual no sé presupuestan los \$50,000,000, porque ya vienen dentro del pasivo. Eso era lo que en su momento debatíamos con Esteban sobre el tema de los excedentes porque yo le decía una cosa es el flujo de caja que entra a la copropiedad, y otra cosa es lo que yo tengo registrado, los deberes y obligaciones que tengo que es totalmente diferente.

CARLOS PALACIO: Por favor yo vuelvo y tomo nuevamente discúlpeme si me salgo un poquito el tema pero quiero retomar el tema de cartera nuevamente. Es un tema que me preocupa porque es mucha plata volando, propongo que se someta a votación si se le da ya gabela a las personas para que hagan un acuerdo de pago con la administración, se lleva finalmente todos los cobros a abogados. Simplemente es eso por votación sí o no. Porque lo hago así, porque resulta que también está dividida la opinión, el concepto que yo doy es que se haga un acuerdo con las personas que están en mora y hay otras personas que están en desacuerdo como ustedes lo vieron ahorita yo solicito que si se puede hacer por votación.

PRESIDENTE: Don Carlos Gracias, pero la verdad estamos en el en el punto del proyecto de presupuesto para la vigencia fiscal 2023, podríamos tratar ese tema de hecho, de hecho solamente la máxima autoridad de la propiedad que es la asamblea general puede decidir sobre eso, pero centrémonos en el punto que estamos tratando con eso no nos salimos del orden del día.

REVISOR: Esto es tan sencillo como cuando he dado mis informes al respecto, nosotros no podemos inducir a que la asamblea cometa errores, como se han cometido en años anteriores, el simple hecho de que yo decida rebajar alguna cuota de administración, por las razones que sean, que no haya pagado la persona, primero por justicia, no es justo con el que está al día, segundo por eficiencia yo no puedo jugar con el dinero de la copropiedad, porque la copropiedad si ustedes se dan cuenta está como está, y ahorita que estaba hablando con una colega ya le decía mire si me voy hoy, me da muchísima alegría que el 2019 – 2022, ha cambiado un montón, si me voy tranquilo, muy tranquilo hasta que hoy no hubo peleas, eso ya eso un cambio total, pero yo le digo no podemos cometer errores, no se puede inducir a la asamblea hacer votaciones, cuando realmente lo que están haciendo es cometer los errores que cometieron en el 2017.

PRESIDENTE: Y con un agravante que es el siguiente: La asamblea general por mayoría como máxima autoridad, podría determinar eso, pero va a dar lugar a que otras personas digan, yo voy a poner una tutela alegando el derecho a la igualdad, y entonces yo tampoco pago, porque si una persona le rebaja 15, 20 o 30 millones, por qué a mí no van a rebajar un millón.

FERNANDO GARCIA: Anteriormente trajimos una propuesta aquí a la asamblea en años anteriores y se modificó un contrato ya firmado, y eso fue lo que dio lugar a que los firmantes de ese contrato demandaran a la asamblea. A que se equivocara y hacer una votación Así es volver a hacer lo mismo, es volver a cometer el mismo error.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: No es inducir porque es que si vamos al consejo y ustedes son el consejo entonces dice el Señor consejeros y Administración Será que podemos llegar a un acuerdo, no nosotros no tenemos la facultad, es la asamblea entonces por eso no es inducir estamos hablando y pidiéndose a los que tienen la facultad. Pero la ley es clara, que la asamblea apruebe se hace ley, fácil porque aquí nadie puede obligar, yo no lo puedo obligar a usted a que piense como yo, y usted no me puede obligar a mí a que yo piense como usted.

PRESIDENTE: Pero tenga en cuenta la advertencia que hice, el aprobar eso y hay que decirselo a la asamblea general, o sea no podemos decirle venga, por qué no aprovechan y \$ reciben 200 millones de cartera y están dando pie para que otros, acudan a esa figura del debido proceso, entonces, por el derecho a la igualdad, yo también me hago rebajar. Eso es bueno que lo sepan, si la asamblea general finalmente tomase la decisión, está en potestad de hacerlo, pero se les debe advertir, el riesgo que se corre porque, fácil una persona puede decir yo dejo de pagar, espero que deba dos, tres años y luego pido rebaja. Entonces eso ahí desde ese punto de vista sí sería inducir.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: Yo creo que eso ya se cerró. Considero que ya la historia de este centro comercial es que ya no sea amnistía, tras amnistía. Es lo que ha llevado al deterioro de este centro comercial, primero que todo y a la cultura del no pago, que no se cobran intereses de mora, entonces, da lo mismo pagar hoy que dentro de 10 años, la asamblea aquí puede aprobar cosas, podemos aprobar que le va a pagar le va a probar el 10% de descuento a los morosos, pero eso es ilegal, cualquiera lo demanda y se va para el piso. Y si aquí se aprueba una amnistía y hay personas que son muy cumplidas, yo pongo una demanda para que me devuelvan, todas las administraciones que pagué a tiempo, no podemos seguir así.

VALOYES: Yo veo que han presentado 3 propuestas sobre el incremento para la cuota administración, yo mirando ese presupuesto le pongo a la asamblea un porcentaje también y espero lo sometan a votación. Yo propongo a la asamblea el 5%, por qué motivo, yo veo unas falencias en ese presupuesto. **PRESIDENTE:** De antemano me atrevería a contestar, en el sentido de que no es posible el 5%, estamos hablando del presupuesto de gastos, el salario mínimo, para el personal se incrementó el 16%, si aplicamos el (IPS), que es el porcentaje que se le podría incrementar a los a los funcionarios de prestación de servicios, dígame contador, revisor fiscal, administradora, pues estaríamos hablando de más del doble por ciento de lo que usted propone, o sea se podría pensar una cifra que sea media o sea que no sea no sé, una del 13.12% una del 14%, y una del 16%, y usted propone el 15%, sería algo medio que se podría discutir, pero pensar en el 5% cuando sabemos que hay cosas que se van a incrementar, como es el caso de los salarios de los empleados, unos del 16% en otros el 13% pues no nos no darían los cuentas.

VALOYES: Pero señor presidente yo estoy presentando mi propuesta, por lo que veo ahí a mí me están hablando de un posible excedente de 50 millones de pesos. Si a mí me están hablando de un posible excedente según lo que se está proyectando ahí, entonces yo digo aquí hay 400 locales y me van a decir ahora en vez de coger y disminuir esa cartera que tenemos, la vamos a aumentar con ese presupuesto y la vamos a aumentar con esa cuota de administración.

PRESIDENTE: Claro, señor Valoyes, es el presupuesto de inversión de tal manera y en democracia lo podemos dejar ahí finalmente la asamblea general si alguien propone que el 1% propóngalo la asamblea general es la que de manera consciente y responsable debe votar.

MILTON: Si queremos seguir levantando centro comercial toca invertir el 16%, no es mucho para lo que le falta ese centro comercial, si no invertimos un poquito más no lo vamos a parar lo tenemos que cobrar en cartera puede cobrar, pero ahorita toca con las normas, como es con el abogado, y se va a llevar un proceso largo. Entonces para cuándo sería el aumento del centro comercial como es legalmente para el 2055, cuando ya no tengamos sino el esqueleto?

REVISAR FISCAL: Qué pena Discúlpeme, miren yo les voy a hacer muy sincero es decir lo del presupuesto el señor contador pues hace un trabajo presupuestado sobre unos valores uno normalmente lo que hace es que dice cuánto aumentó el salario mínimo en el año es el 16%, eso normalmente. Debería ser lo mínimo porque a todos los empleados del centro comercial que legalmente no se les puede dejar y menos, aumento, cierto sin embargo también es válido el tema de que si el señor Valoyes dentro de su análisis quiere colocar una propuesta del 5%. Hombre, colóquelo y entran a votación. Porque la realidad coloque la propuesta y voten yo les digo algo soy muy sincero con el 5%, después no vayan a decir que porque en el año no se pudieron hacer cosas. También hay que tener en cuenta que el trabajo de cartera se tiene que ver también reflejado.

JOHN: De la siguiente manera yo estoy en un 50%, entre lo que propone el señor Valoyes y el 16%. Pero entonces a mí me gustaría es no se puede incluir digamos un rubro en ese presupuesto que sea digamos de alguna publicidad es que acá los arriendos no son tan altos, pero la administración en la misma, porque, la idea es acreditar este centro comercial, para que la gente venga y así ayudamos a los copropietarios y a los comerciantes de acá. Cuál es la idea colocar una publicidad afuera que nos ayude a los comerciantes y a los copropietarios para que también se acredite el centro comercial los locales y se pueda, cobrar un Canon de arrendamiento justo.

OLGA CASTAÑEDA: Yo entiendo que las necesidades centro comercial son múltiples y que por eso estamos dejando un colchón en cada una de las ofertas del 13 del 14 y del 16, cierto, pero yo digo estas son los colchones que estamos dejando para las personas que pagamos puntualmente, sigamos remolcando a los que no pagan me parece tenaz, porque yo hice el análisis de la cartera y tan solo el 25% de la copropiedad paga al día, luego yo entiendo que tenemos que empujar para allá, pero no apunta de colchones, no podemos seguir así hagamos la evaluación si realmente es. Segundo realmente, en los incrementos que nos presentan los últimos los únicos que se ajustan son los de tres honorarios revisoría fiscal al contador y Administración, no entiendo, porque son los únicos que están sujetos a ajuste, para mí si la idea general es dejar un colchón. Pues todos los rubros se quedan iguales, vamos sobre un mayor colchón. Tercero estamos diciendo queremos echar para adelante el centro comercial, son los números estamos dejando un incremento generoso en reparaciones locativas, el año pasado hicimos reparación locativas por \$47 millones de pesos y estamos dejando una previsión de \$110 millones lo que quiero hacerle que la asamblea lo recapacite es que ya estamos trabajando en eso, inclusive en el 13%, entendamos Que la situación no está fácil y que no podemos seguir jalando a los que no pagan, entonces chévere llegar al 16%, Pero la realidad es también es que estamos dejando colchones supremamente generosos, para que la copropiedad jale eso es lo que quería decir.

PRESIDENTE: Bueno señores propietarios señora asambleístas tenemos entonces cuatro propuestas de incremento el presupuesto

Gastos para la vigencia fiscal 2023 una es del 13.12% (IPC), la propuesta número 1 la propuesta número. 2. Del 14% propuesta número. 3. Incremento del 16%, que es lo que subió se incrementó el salario mínimo, aquí coincidiría un poco con la señora Olga en el sentido de que solamente tres personas devengan el salario mínimo, no podríamos generalizar el 100%, por solamente un porcentaje mínimo y finalmente la decisión y está la propuesta del señor Valoyes, como cuarta opción que propone un incremento del 5%. Entonces, vamos a hacer la votación electrónica y ustedes deciden.

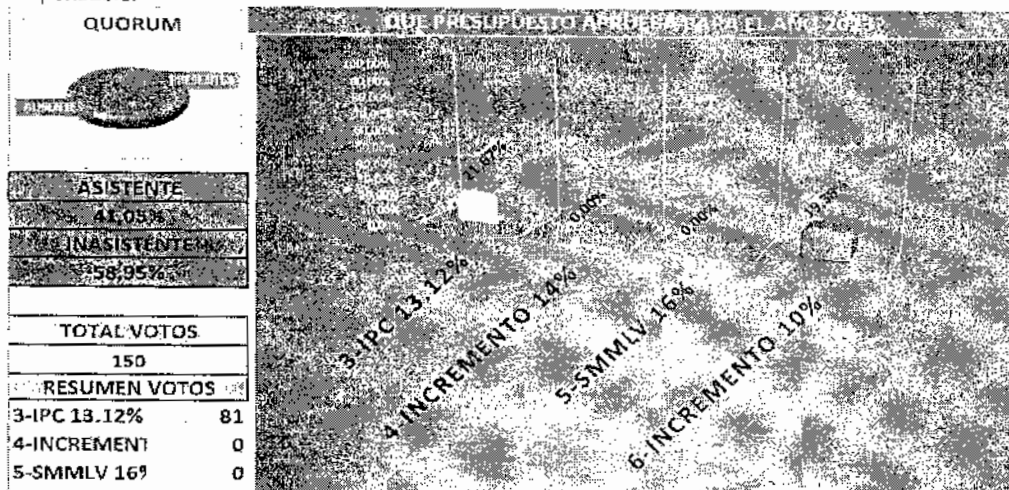
WILLIAM: Es muy factible que nos acojamos al 5% pero ese 5% nos va a dañar la contabilidad y nos va a hacer entrar en déficit. Yo propongo, él retiró del 5% y se ajuste más o menos al 10%, algo más lógico.

Estos son los errores en los que incurrimos todos, nos duele que nos suban el 10 el 2 el 16% si no vas a entrar en déficit.

PRESIDENTE: Entonces vamos con 4 propuestas: Número 1 la propuesta del 13.12%. 2. Del 14%. 3. del 16%, y una 4ª propuesta del 10%, entonces por favor la votación.

Se realizó votación electrónica, con los siguientes resultados:

Con una asistencia del 41.05%, con 150 votos así: por la propuesta incremento del 13.12% tenemos 81 votos equivalente al 21.67%, la segunda propuesta incremento del 14% no tiene votos, la del 16% tampoco tiene votos, la cuarta propuesta incremento del 10%, tiene 69 votos, para un porcentaje del 19.38%, es decir, que la propuesta ganadora y el incremento para el presupuesto de inversión del año 2023, del centro comercial Galaxcentro, es del 13.12%, de mi parte los felicito votaron de manera responsable.



11. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL VIGENCIA ABRIL DE 2022 A MARZO DE 2023. Muy buenas tardes, ya aprobaron estados financieros, yo qué puedo decir inicialmente que tengo que indicarles que, pues yo examiné los estados de situación financiera, y de estado de resultados de enero del 2022. A 31 de diciembre de 2022 básicamente, sobre la contabilidad no tengo ninguna salvedad realmente la contabilidad es fidedigna, está bajo los parámetros establecidos tanto por la norma internacional, como por la norma local realmente tiene una organización de la documentación básicamente, están pagando con los soportes como tal tengo que ratificar como lo he dicho en todas las en todas las asambleas en las que he estado que son tres que es del 2019, que estoy acá básicamente porque pérdida de dinero no hay, también, me alegra ver una asamblea como hoy sin ningún problema sin ningún inconveniente, también me gustó la intervención del el señor presidente del Consejo. Más allá que para mi reflexión personal, fue un informe a título personal y creo que lo tengo confirmado, porque lo del resto de consejeros o la gran mayoría no piensa, de igual forma sin embargo pues lo respeto soy una persona que realmente pues tomó las críticas de la mejor forma. En mi opinión excepto de las cuestiones escritas en la sesión fundamental de la opinión con salvedades los estados financieros, individuales tomados de registros de contabilidad expresan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera del centro comercial, básicamente mis salvedades las voy a expresar de la siguiente forma, porque nuevamente ustedes van a decir hay cosas que está repitiendo y sí porque no se han hecho porque vamos pasando los años y no se hacen y pues hay que dejarla la salvedad respectiva, inicialmente la primera salvedad que tengo es que los libros oficiales de contabilidad, a la fecha aún no han sido impresos y de la entrega a la administración anterior no se evidenciaron, algunos años de libros de oficiales en la entrega que se hizo no fue en debida forma, se recomienda revisar los contratos de compra y venta de cartera y su legalidad nuevamente, yo vuelvo y reitero el tema creo que ha sido algo que ha afectado este centro comercial. Desafortunadamente para unos u otros dependiendo de sus intereses que no ha sido realmente ejecutado la revisión por parte de un abogado, para saber si realmente esos contratos están en legalidad o si hay alguna forma de recuperarlos, los locales para el centro comercial, se recomiendan la revisión de los procesos judiciales en contra del centro comercial, las sentencias y ejecuciones que se tengan al respecto. De igual forma revisar futuros locales que puedan adquirir por parte del centro comercial, ya que a la fecha la historia fiscal no tuvo la información para auditar dicha empresa. Dicha información de pronto no es el trasfondo, pero es la forma como le digo. Estoy de acuerdo en algunas cosas que dijo el presidente del Consejo, una de ellas es que para mí y como lo dije en la asamblea extraordinaria, creo que hay un tema de procesos judiciales en los cuales hay que entrar a revisar y validar qué procesos están activos qué procesos no se encuentran activos. Que procesos están perdidos, porque realmente no se ha hecho la tarea que lo sabemos, lo conocemos reitero para el conocimiento de ustedes; otro que es de repetición se recomienda la contratación de una empresa de seguridad, digamos que durante los tres años que he estado, cuando llegué las personas no tenían seguridad social, no tenían ninguna prestación y básicamente se les pagaba no sé ni cómo a la deriva, acogiendo pues las recomendaciones en su momento se afiliaron con

todas sus prestaciones legales, sin embargo para nadie es un secreto de todos los que estamos acá que realmente una copropiedad qué es sin ánimo de lucro y también por su calidad no debería tener contratación de ningún empleado directo, la realidad es que todo debería ser subcontratado por empresas que tengan la calidad, volvemos al mismo tema que nuevamente les manifestaba en las anteriores asambleas Y es que la única persona que puede trabajar más de las 8 horas laborales que están autorizados para hacerlo, son las empresas de vigilancia porque tienen un aforo, tienen una normatividad especial, que acá estamos incumpliendo, tienen unos horarios pero la realidad es que por presupuesto nunca se ha podido realizar este presupuesto, que colocaron acá básicamente es para cubrir las necesidades básicas del centro comercial y en su defecto ellos decidieron dejar un excedente para poder ir cubriendo de más, mientras llegan los cobros de cartera. Yo recomiendo y soy muy sincero, para que lo tengan en cuenta para próximas, sea que no esté yo como revisor fiscal o sea que lo esté, que por favor no tengan en cuenta que podría el nuevo consejo administración mirar si los recursos que se recogen de carretera, los tienen previstos para poder hacer ese cambio necesario, es una de las recomendaciones, se evidencia que el servicio de aseo ha mejorado, pero volvemos al mismo tema, se recomienda que hay que contratar una empresa de aseo, pero créanme cuando vamos a entrar en liquidaciones en demandas laborales se darán cuenta que no es tan costoso. Como ustedes lo saben el Señor Mauricio que era el guardia de seguridad hace muchos años, renunció a su cargo debido a deficiencias que tuvo en su servicio, él decidió tomar y dar el paso al costado. Pero también es claro ya se le deben unas prestaciones, una serie de cosas que jurídicamente ya se evaluará y se tiene que hacer la liquidación para poderle pagarle a él. Con él puede que haya salido bien el tema, pero no sabemos más adelante como me dieron un chisme de pasillo que el señor Efrén fue uno de los que adultero un poder, me estaba manifestando allá y me decía usted sabe que hay una demanda en contra de una persona del aseo en contra del centro comercial, yo sorprendentemente le dije no puede ser y por qué razón precisamente se ha decidido que todo se contrata legalmente, y si en algún dado caso alguna de las personas que se les pagaba al día, cuando se retiran se les hace el cálculo de toda la liquidación para pagarles todo para que no llegue a haber un proceso, no haya absolutamente nada. Me sorprendió, con la administradora tenemos que revisarlo este o no esté yo porque pues es una situación que sí me preocupa porque realmente como revisor fiscal que lleguen más demandas laborales o que lleguen más demandas de ese tipo. Pues realmente estamos acá, se evidencia que se requiere la modificación del reglamento, insisto esto no es un tema mío, no es un tema que yo quiera pero el reglamento es muy antiguo, en algún momento con el doctor Polania, analizábamos que la ley 675 dice muy expresa que en el dado caso de que el reglamento sea muy antiguo o tenga una fecha muy antigua lo que rige o realmente el reglamento sin embargo hay temas como las elecciones se debe hacer se tiene que hacer porque está desactualizado, porque tiene muchos temas pero se debe hacer debida forma con responsabilidad. El documento yo lo revisé lo miré por encima y pues obviamente Hay que entrar a hacer como lo decía alguien de acá escuché que decía hagamos una mesa reunamos y analicemos, me parece que es bueno porque no podemos asegurar la responsabilidad de una sola persona es a juzgar al señor presidente del consejo que de muy buena voluntad lo hizo, eso es importante tenerlo en cuenta, se evidencia deficiencia en la base de datos de la copropiedad, se requiere actualización de los verdaderos propietarios y verificar los coeficientes, yo porque lo hago, miren y así como yo hablo lo bueno hablo lo malo porque es que yo acá no vengo a esconder nada, yo no soy el revisor fiscal de uno o del otro sino de todos. En la asamblea extraordinaria que se presentó en el mes de septiembre apareció inicialmente en la pantalla creo que con ellos mismos quien nos están asesorando un coeficiente del 102%, primer tema que eso no es posible y no me di cuenta. Posteriormente, hubo denuncias de algunas personas donde decían es que no hubo control de poderes, no es posible que lleguemos a un coeficiente tan alto cuando acá realmente se llegaron, si ustedes se dan cuenta toda esta logística que hizo el consejo fue con el fin de blindar y dar seguridad porque es que es horrible trabajar con desconfianza y yo de verdad les digo, más allá no sé quién se va a postular al consejo, realmente tratemos de dejar la desconfianza porque es muy complicado, a la administradora le dije y al consejo creo que estaban yo les dije oiga, mire aquí tenemos una problemática y hay que solucionarla para mi propietario es el que aparece en el certificado de libertad, tenemos que meter en el presupuesto para sacar certificados de libertad, de todo esto porque es la única forma de quitar las suspicacias, porque llega y aparecen personas con todo respeto que me merecen, creo que acá a todos los conozco la cara en su momento, pero antiguamente acá yo vi personas, yo nunca volví a ver acá, ese es un tema que es fundamental, que yo le pido sea la administradora, sea el consejo que vaya a estar porque eso es así, como yo digo estos cargos no son escriturados, no es para toda la vida, por favor hagan eso para dejar la suspicacias, se recomienda el cobro de cartera de forma urgente para tener mayor flujo de caja, sobre el presupuesto porque estoy en debate con él, por el presupuesto primero para mí el presupuesto y soy respetuoso, del tema yo le decía a él el presupuesto no debería tener ningún excedente. Por qué una propiedad horizontal, tiene como tal que es un sin ánimo de lucro, por tal motivo sus ingresos, él me da su explicación al respecto y yo le digo una cosa, no tiene que ver con la otra, porque estamos confundiendo lo mismo que en su momento de pronto con la señora Olga, también, una cosa es el flujo de caja, que es el dinero que ustedes están solicitando plata entra y cuánta plata sale y en qué se gastó, que eso es el flujo como tal de la caja entra mensualmente yo les digo en promedio mensualmente deben entrar \$28 millones de pesos, \$28 millones de pesos, olvídense que no pagamos, ni prestaciones, no pagamos nada y aquí quedó complicado. En qué se van los gastos el porcentaje más alto está las personas como tal en nómina, unos temas de honorarios que no vamos a negar al Señor contador nos pagan unos honorarios hay un rubro importante que se ha hecho en tema de mantenimientos. Y por qué razón hay una realidad, si no se afectaba el

tema de los mantenimientos en la parte de arriba de la terraza, nos iban a sellar nuevamente el centro comercial la súper salud y creo que no sé si está, el señor William que es la persona que normalmente él puede dar fe de lo que se ha hecho cierto, ya subí estaba allá pero sé que si faltan cosas lo que se necesita técnicamente, no es viable que lo que se ha hecho es perder el dinero señores, yo siento que la administradora puede que tenga deficiencias administrativas, yo se lo dije al señor presidente, pero también hay cosas buenas que se hicieron, cosas que le pueden faltar, que le pueden sobrar, eso ya lo define el nuevo consejo de administración, se recomienda la implementación del sistema de habeas data y miren que aquí es donde viene el tema que dicen el revisor fiscal amañado con la con la administradora yo no tenía ni idea que ella ya estaba implementando el sistema de habeas data, lo dejé en mi informe porque no sabía

No tenían ni idea que ella estaba haciendo el proceso yo lo venía a decir. Creo que aquí ninguna persona y el que me venga a decir que yo no le contesto el teléfono o que no me he querido reunir fuera de estas instalaciones que yo me haya negado si alguien puede decir que levante la mano porque yo a toda persona que han venido a mí yo lo he atendido con la cordialidad del tema, por último y ya el nuevo suceso se recomienda y la obligatoria de tener asegurado el edificio miren en el presupuesto pasado no se tuvo en cuenta lo del seguro y recuerdan que hubo un sismo que afectó toda la placa tectónica de este centro comercial, la realidad es que el seguro en este momento es obligatorio, no es que lo tengan en cuenta, no es que hay que votarlo es que hay que hacerlo, porque el día que se caiga este edificio no es responsabilidad de ustedes, la responsabilidad plena es de la señora administradora en la ley 675 es muy claro, así no aprueben en el presupuesto el tema de seguro ella tiene que blindar el edificio, sino ella el responsable de todos los daños, se lo dejó claro a ustedes y el administradora también, ya del consejo que llegue o de los administradores que lleguen por favor de verdad es una responsabilidad que tiene que tener el administrador. El tema de la intervención de la fachada mire yo no sé si con este presupuesto vayan a ser mucho no lo sé no tengo ni idea. Yo le decía a la señora Emilse, más allá de eso, cobremos cartera esto suena muy feo pero para algo debe servir el tema de la presión de un abogado, entiendo las circunstancias de todos créanme, yo tengo un apartamento y también cuando no tengo, no puedo pagar, pero tengo que pagar porque sé que es la responsabilidad, pero la gestión de la administradora o la nueva administración y consejo creo que el reto es cobrar cartera, porque si no el edificio nunca va a progresar, aquí pueden hacer presupuestos y todo lo que ustedes quieran pero si no se cobra cartera el edificio nunca va a surgir, aquí no pasa nada, como tal. En mi opinión el control interno básicamente se hicieron todas las pruebas necesarias, más pueden ir a revisar cómo está la contabilidad y la responsabilidad es de la administración ni siquiera es el contador, porque ella es la que suministra toda la información y sobre eso es que nosotros damos fe pública que se ha hecho todo en debida forma. Yo no tengo nada más para acotar, por último y qué pena que me extienda un poquito no sé si haya una pregunta, pero básicamente yo les quiero decir, gracias por darme la oportunidad de haber trabajado acá tres años, creo que pues cuando llegué por un año y casi fue con amenazas y demás, nunca pensé llegar seguramente me da alegría, porque lo que yo vi en el 2019, cuando yo entré, esas puertas a lo que se ve ahorita se ve luz en las personas de verdad yo les agradezco. Mil Disculpas señores consejeros, tuvimos alegatos reclamamos que hemos tenido muchos pero bueno, esa es la función yo no puedo estar acá aceptando y aprobando que todo lo que dicen, yo no puedo hacer eso más allá que hablen lo que hablen de mí, yo tengo que cumplir con él, para dar trabajo porque para eso me postulo como dijo Nelson usted se amañó acá, digo no, no me amañe, yo solamente trabajo acá y soy honesto, me alegra que hayan venido otros revisores fiscales, y si sigo yo, un gusto servirles otro año más, si no y nada en la calle seremos amigos, descansaré un año y volveré acá porque, pues realmente ya uno adentro empieza a cogerle cariño después de tantos problemas, muchísimas gracias.

PRESIDENTE: Gracias señor revisor fiscal algún comentario alguna observación acerca del informe del señor revisor fiscal.

12 PRESENTACIÓN DE CANDIDATOS Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL: Tenemos tres hojas de vida, empecemos con la dama para que haga su presentación bienvenida a la asamblea general la escucha.

YASMÍN GUZMÁN PÉREZ: Buenas tardes a todos Muchísimas gracias por aceptar mi propuesta. Soy contadora desde hace aproximadamente 20 años, trabajo en el sector solidario, trabajo con empresas S.A.S., hago parte del Consejo administración del conjunto donde estoy y he apoyado varias auditorías internas de conjuntos. Entonces como les comentaba contadora pública con especialización en auditoría y control interno prácticamente mi experiencia ha sido en la auditoría en control interno y ahorita en la revisoría fiscal de varios fondos de empleados, mi propuesta como tal es poderle servir a ustedes, hacer parte de un equipo de trabajo he escuchado casi la mitad de la asamblea y pues estoy dispuesta más que todo a proyectar los procedimientos que se realizan acá, que creo que es lo que les hace falta, con un buen equipo de trabajo, con el consejo de administración y como tal lo que es la administradora, soy parte de una asociación mutual, estoy con consultoría una empresa delegada de revisoría fiscal y como como auditora y contralora de trabajo en fonidipron, una empresa que queda aquí en la 19, he trabajado en el fondo de empleados de Idipron, gerente como tal y en una asociación mutual también que queda acá en la 19, entonces de verdad ofrezco mis servicios con la con la oportunidad que me brinden. Pues trabajar en equipo como les decía anteriormente. Muchísimas gracias

FABIO PARRA: Soy contador público, tengo 10 años de experiencia como contador público, trabajando en diferentes sectores y en el área contable tengo 16 años como auxiliar contable, analista contable, tesorería, etcétera. En empresas del sector real en empresas de servicios en propiedad horizontal; llevo trabajando aproximadamente 4 a 5 años, me he desempeñado como contador de propiedad residencial,

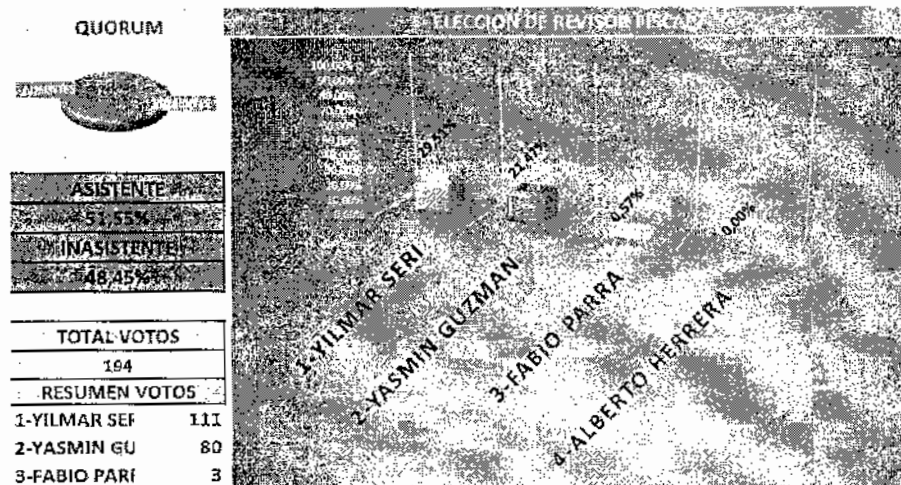
me he desempeñado como revisor fiscal, también, de una copropiedad realizado auditorías de conjuntos, propiedades. Tengo experiencia en auditorías y demás, mi objetivo es como ustedes saben acompañarlos, ayudarles en todo su proceso, de que saquemos la copropiedad adelante, a mí me gusta trabajar mancomunadamente con la administración, con el consejo de administración y con ustedes propietarios. Mi forma de trabajo, yo genero lógicamente, se hace la revisión de la parte contable mensualmente se auditan y cada tres meses hago un informe y me gusta pactar unos horarios de atención trimestrales, pues mensual es un poco dispendioso; con los propietarios les hago una jornada de atención para que ustedes se acerquen, a resolver lo que necesiten, con el mayor gusto les presento un informe como más al detalle con el fin de que tengamos más cercanía con ustedes, como propietarios junto con la revisoría. Esa es mi forma de trabajar, la administración dará informes lógicamente, las asambleas, los consejos de administración cuando se requiera con el mayor gusto. Con respecto a mi hoja de vida, he trabajado como perito contable, en este momento soy revisor fiscal suplente de una asociación, digamos que soy especialista, por el tema práctico en toda la parte tributaria también me desempeño en este momento como contador independiente tengo aproximadamente 20 clientes y aparte de eso, hago parte de una sociedad. Manejamos dos empresas y yo como independiente manejo 20 clientes, empresas agropecuarias, empresas comerciales, empresas industriales, soy revisor fiscal. También de una empresa Industrial. Pues básicamente si quieren ver de pronto más en detalle y la dejo a consideración de todos ustedes.

ALBERTO HERRERA ROMERO: Yo soy contador público de la de la universidad Cooperativa de Colombia, he tenido la oportunidad de estar en varias copropiedades, como auditor interno y todo el tema de desfalcos, escándalos como temas de jineteo en cuentas bancarias, he tenido la oportunidad de estar no solamente con propiedades de centros comerciales, propiedades de varios conjuntos residenciales, aquí en Bogotá, en el norte en el sur y en el occidente. Si mi objetivo como tal es tenerles a ustedes un informe, una seguridad en la propiedad. He tenido la oportunidad de estar también en empresas muy reconocidas como es scania Cummins, como es la parte de auditor en la parte de centro de enfermedades mamarias, y todo lo que tenga que ver con (IPS), no les voy a hacer deshonesto pero la idea aquí es que tengan una seguridad conmigo para poder tener pues un buen trabajo y tener buen un elemento, para que ustedes tengan seguridad en lo que ustedes quieran.

MILTON. Señores que presentaron su hoja de vida ustedes saben el sueldo que se está pagando acá. Bueno si no supieron Cuánto se está pagando está recibiendo \$700,000 más el 10% que Se incrementa mensuales le sirve ese presupuesto. **Nota 4.**

PRESIDENTE: En el caso del Revisor Fiscal, no hablamos de sueldo, sino de honorarios que son de \$739.300 y el incremento que se aprobó del 13.12%, entonces esos serán los honorarios. Entonces nos vamos a la elección de revisor fiscal, tenemos 4 propuestas, ustedes en medio de su sapiencia, elijan la opción que más les llame la atención. Por favor háganlo en autonomía, por favor no interfieran en la decisión de las personas.

La votación quedo de la siguiente manera: 51.55% total voto 194, por la opción número 1 Yilmar 111 votos, por la opción número 2 Yazmin 80 votos, por la opción número 3 Fabio 29.51%, Yasmín 21.47%, Fabio 0.57%, y Alberto 0%. De esa manera señores asambleístas, ustedes acaban de elegir una vez más al señor Yilmar como Revisor Fiscal para el 2023 y hasta marzo del 2024.



13 ELECCIÓN CANDIDATOS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: aquí Los invito, también a que acudan a la sabiduría para elegir mejores consejeros. Los invito quedando a la ley 823, la mujer sea tenida en cuenta en las diferentes listas que se presenten, pero no como suplente, ni como relleno, sino para que tengan participación activa, primera plancha Integrada por las siguientes personas principales encabezada por Dairo Barrientos, suplente, Carlos Palacios, Milton cabeza, no le veo suplente, tercer renglón. Fernando García, suplente John Rubiano, Luis Carlos Tello, en el cuarto renglón, quinto Jairo Barrientos, sexto Carlos Polanía; séptimo Laura López y Sandra Pulido como suplente. Hago una observación y la hago como sugerencia, está sucediendo justo lo que yo dije, la mujer la usan como

relleno, la mujer debe ser tenida en cuenta según la Ley de equidad de género. Plancha Número 2. Principales Edgar Páez, suplente Apolinar Valoyes, 2. Luis Castañeda suplente Carlos Polania, 3º. Ricardo Peña, suplente Jesús Valdez y cuarto Akka Ayenso.

MILTON: Hay personas que están impedidas para representar cargo al Consejo. Yo tengo un documento y una persona que se está lanzando acá al consejo, que le pase una cuenta de cobro al edificio por \$1.600.000 y después se la bajó \$800.000 y después a \$500.000 después le pasó una factura electrónica fraudulenta, que se la van a pasar al Centro Comercial que le van mandar a hacer revisión la DIAN, porque están deshonesto por un local, un arreglo locativo que vale solo \$200.000, cobrar todo ese montón de plata y robar al Centro Comercial, usted cree que pertenece al consejo, lo debemos dejar en el consejo?, ustedes creen que lo merecemos que esté en el consejo?, no, es realidad de la vida, les voy a decir otra cosa, ustedes creen vamos meter una persona al consejo que nos tiene un problema en el 502, nos tiene una demanda de \$35 millones de Codensa y fuera de eso cobra un arriendo y dice que no es el dueño de ese local y Cobra arriendo por ese local, vamos a permitir esa persona?.

PRESIDENTE: Milton, vamos a ponerle orden a la reunión, yo estoy dirigiendo la reunión, hay 2 planchas. Si hay un impedimento, yo pregunto lo siguiente: Por qué cuando yo en la última reunión de consejo yo pedí que hubiera una lista de copropietarios hábiles y otra de inhábiles, por qué dijeron que todo el mundo podía votar, yo no puedo actuar para beneficiar a alguien o para atacar a alguien, es mi posición como presidente de la asamblea, debo actuar en democracia; si en reunión de Consejo dijeron que todos estaban habilitados, entonces decídanse por una sola cosa, pero no me pongan a mí en el dilema de hacer de Juez y que condene a uno y absuelva al resto.

FERNANDO GARCIA: Ellos tienen el derecho de estar aquí la idea y la invitación es a que, no sigamos en lo mismo don José Luis, llevamos año tras año intentando hacer lo mismo.

PRESIDENTE: Ojalá un día la Asamblea tenga la capacidad de decir, voy a cambiar todo el consejo de administración, ojalá tenga esa capacidad, yo por mi parte me voy, por qué me voy, no porque no tenga la capacidad, si a mí, no se me dota de un Reglamento Interno, no tengo nada que hacer aquí, porque, a mí me gusta es cumplir con las funciones con lo que a mí me compete, vigilar que los demás las cumplan. Si eso no se da no vale la pena, las personas no demuestran su capacidad por el tiempo que duren los períodos, que duren en una institución sino por las acciones, por lo que hagan. Ojalá un día lleguen a eso y eviten este espectáculo bochornoso de a todas las asambleas, de venir acá a atacarse y ojalá tengan la capacidad de cuando haya irregularidades, que sé que las hubieron, acudan a las instancias que les corresponde, a la justicia, arreglen eso de manera legal y no le traigan ese problema a la Asamblea General por favor.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: Gracias por darme el uso de la palabra, la verdad yo pienso que en este momento es bueno hacer un cambio, es bueno para el centro comercial y un equilibrio de poderes. Bueno yo siempre que voy a estar en estas reuniones me da jartera venir porque veo pelear a los mismos de siempre, por las mismas cosas. Finalmente, no le estamos dando participación a la gente le pido amigo creo que se llama Milton, es que cada que usted interviene lo hace con alevosía, siempre es gritando interviene en cualquier momento y yo pienso e invito a la asamblea, hombre votamos y ojalá que esta lista quedara en igualdad de condiciones de un lado y del otro, aquí hay claramente sabemos que hay dos bandos, 2 poderes, a mí no me consta quien tiene la razón y quien no y pienso que si devolvieron a alguien porque tenía hoy certificado falso, no sé bajo qué racero es falso o verdadero o si es que aquí hay jueces de la República que toman decisiones, porque eso lo toma un Juez de la Republica, no una persona, ni consejo, ni administrador ni nadie, sino hasta que pasé por un debido proceso y después de ese debido proceso hay un fallo, si alguien gana o pierde una demanda contra la administración y si falló un Juez, pues ese Juez tiene la razón, para eso fue investido de autoridad; si aquí hay jueces que se levante y levanten la mano y yo pediré disculpas; pero lo que yo propongo es que ojalá, me gusta que hayan 2 bandos, porque así puede el Centro Comercial salir adelante, entonces votemos ojalá en equidad por las dos listas y ojalá que estos 2 bando se pongan de acuerdo.

PRESIDENTE: La persona que detectó que el poder estaba alterado fui yo, estaba tachado y lo marcaron al otro lado o sea eso ya está viciado y no podemos hacer un desgaste a la Asamblea General, sino que si lo podemos hacer de manera inmediata, lo hacemos.

HUGO CHACÓN LOCAL 487: Ante todo les doy pues muchas gracias por permanecer aún en el recinto es algo de responsabilidad de todos por otra parte, veo acá refiriéndome a este punto, dos bandos, pienso que eso es sano para la democracia. Pero qué pasa, ya estamos hablando de inhabilidades, nosotros acá no somos quién para hablar de inhabilidades, máxime que no tenemos un reglamento actualizado de la copropiedad, con eso me uno a las palabras del señor presidente que sin un reglamento actualizado pues no tenemos una carta de navegación o una hoja de ruta a dónde ir, pero una vez aprovecho para decirles que es necesario adoptar un nuevo reglamento, modificarlo, el que enviaron, lo estudió juiciosamente y hay algunos ajustes que hacerle, pero me parece que va por buen camino. Es necesario cambiarlo y yo les cuento de una vez, experiencias que tengo de otro centro comercial que también soy socio, allí nunca habíamos podido completar el quorum hasta que convocamos una asamblea extraordinaria exclusivamente para el reglamento comercial y llegamos a la segunda asamblea y sesionamos con la mitad, entre todos los comentarios cambiamos el reglamento cambiamos el nombre de centro comercial, todo fue aprobado llegaron demandas llegaron tutelas ninguna próspero y el Centro Comercial, hoy en día, muy prospero. Este centro comercial veo que se está llenando eléctricos, apoyemos eso y de una vez les estoy diciendo cambiemos, a nivel mundial los centros comerciales se están especializando y adoptando su marca, de acuerdo al producto que venden, abandonemos ese nombre que nos ha acompañado durante 30 años y que no nos representa nada,

aprovechemos y antes de que alguien nos arrebatase el nombre y lo registre, debemos adoptar el nombre de Centro Comercial Eléctrico No. 1 y con eso lo vamos especializando y créanme que si reformamos el Reglamento y le cambiamos el nombre, este Centro Comercializar se valoriza tremendamente que un local que hoy en día vale 10 millones, llegue a valer más de 100, 150 millones de pesos, se lo juro porque yo trabajo con una multinacional que hace Centros Comerciales nivel Internacional, es una firma colombiana y se ha especializado en hacer unos centros comerciales muy pequeños, pero muy especializados y cada que abre ventas a los 8 o 15 días, ya ha vendido todo, entonces, como quiera que no tenemos Reglamento, en este momento, aquí no hay nadie inhabilitado para pertenecer al Consejo, porque no hay una sentencia judicial que así lo diga, ni tenemos un Reglamento en que apoyarnos, entonces, no obstante, creo que merece una felicitación el Consejo que sale y la señora administradora, mire en 4 años es este año donde yo he visto, que al menos lo han pintado, está aseado, está bonito y si todos se preocupan por el Centro Comercial, lo sacamos adelante.

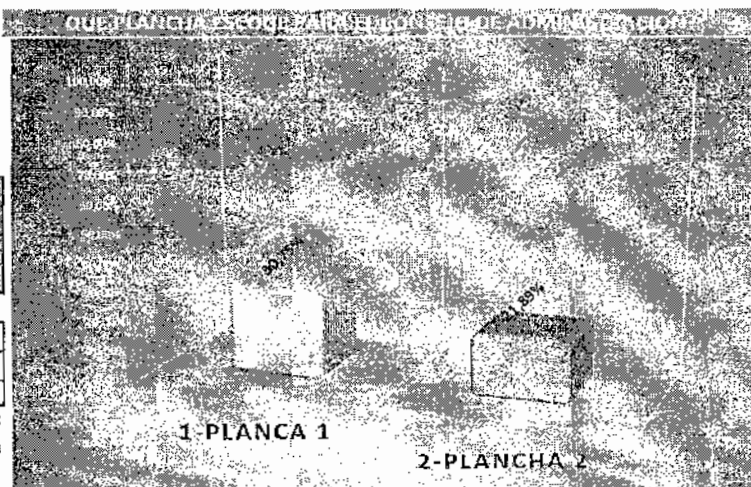
PRESIDENTE: Gracias, valiosa intervención, hay gente que poco interviene, pero cuando lo hace, hace grandes aportes, muchas veces se lo dije a Tello, él era una persona callada en el seno del Consejo pero cuando hacía una intervención, era una intervención coherente, que aportaba, yo valoro eso, el señor no había intervenido, pero tiene mucha coherencia en su intervención, el debate es bueno; yo tuve debates con el doctor Polanía a quien saludo con respeto, incluso en el tema jurídico, él es abogado, yo no, pero lo hicimos con altura. Entre otras cosas, para conocer de derecho, no se necesita tener un cartón en la sala para mostrarles a los amigos, hay que estudiar permanentemente, el debate es bueno, porque eso nos permite llegar a acuerdos.

JOSÉ LUIS POLANÍA: Yo tengo aquí varios locales siempre me doy cuenta de lo mismo, les propongo es que hablemos todos el mismo idioma nos unamos para poder sacar el centro comercial adelante Yo sé que se puede y podemos hacerlo y no estarnos tirando cosas en sátiaras unámonos, a todos nos interesa sacar este centro comercialmente adelante.

PRESIDENTE: Bueno señores asambleístas nos vamos a la votación para elección del consejo que va a dirigir el centro comercial hasta marzo del 2024: Plancha 1: Dairo Barrientos, como suplente Carlos Palacios; Milton cabeza, no le veo suplente; tercer renglón. Fernando García, suplente, John Rubiano, Luis Carlos Tello, en el cuarto renglón; quinto, Jairo Barrientos; sexto Laura López y Sandra Pulido. Plancha Número 2 principales Edgar Páez suplente Apolinar Valoyes, José Luis Castañeda suplente Carlos Polanía; tercero Ricardo Peña suplente Jesús Valdez y cuarto Akka Ayenso.

PRESIDENTE: Tenemos un coeficiente de asistencia del 52.64%, total voto 198 por la plancha número uno la que encabeza el señor Dairo Barrientos, 118 votos equivalente al 30.75%, la plancha número 2 encabeza el señor Edgar Páez, 80 votos, equivalente al 21.89%, quorum del 52.64% y 198 votos el resultado equivalente al 30.75%, para la primera plancha les da un resultado de cuatro consejeros elegidos el segundo la segunda plancha obtuvo un total de 80 votos equivalente al 21.89%, les da un total de tres consejeros es decir el consejo quedó conformado por las siguientes personas: Dairo Barrientos de la primera lista; Milton cabeza; Fernando García y Luis Carlos Tello; Edgar Páez; José Luis Castañeda y Ricardo Peña y los suplentes los que están al frente es decir Jairo Barrientos, Carlos Polanía, Laura López, Sandra Pulido; Apolinar Valoyes, Carlos Polanía y Jairo Valdez

QUORUM	
ASISTENTE	52,64%
INASISTENTE	47,36%
TOTAL VOTOS	198
RESUMEN VOTOS	
1-PLANCHA 1	118
2-PLANCHA 2	80



14. POSTULACIÓN DE CANDIDATOS ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA: Se postularon y fueron elegidos por unanimidad: Cesar Barón. Manuel González y Hugo Chacón como Integrantes del Comité de Convivencia.

15 VERIFICACION DE QUORUM: Final 198 votos mirar quorum 52.64 de coeficiente.

16. PROPOSICIONES Y VARIOS: Aprobación de tres días salario mínimo diario legal vigente, como multa para las personas que no asistieron la asamblea general ordinaria 2023.

NOEMI MONTES: Sería estupendo que eso lo que vamos a probar y que quedar establecida, pero resulta que ya sabemos que para poder hacer eso tenemos que verificar que efectivamente, Y usted

mismo me lo estaba diciendo, que no había sido administración, tiene demostrar que le mandó la convocatoria a todo el mundo de resto cómo le vamos a cobrar a una persona que ni siquiera se enteró de la convocatoria. Entonces, eso hay que reglamentarlo dentro del manual de convivencia.

PRESIDENTE: Sí la verdad ahí estaríamos incurriendo en una improcedencia primero, porque se aprobó que se iban a establecer los tres días. Aquí lo pusieron como duda no sé por qué, hubo cosas que se modificaron del orden del día entre otras eso que tenía la cifra establecida \$116,000 pesos que daban los tres salarios diarios mínimos legales vigentes. Era para que la gente asistiera, pero como yo sé, que se estuvo interfiriendo de alguna manera, para que la gente no asistiera, para no hubiera el 70%, para que votaran el Reglamento si querían aplicar la multa, yo creo que en este momento no lo podrían hacer, pero si ustedes quieren aprobarla, queda bajo la responsabilidad de la asamblea general.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: Eso no se puede aprobar, si asamblea la aprueba es ilegal o sea no sé no se puede hacer eso. Yo considero que a futuro y tiene que ver con lo que habló el señor hace rato en el reglamento de propiedad horizontal, que debe actualizarse debe quedar incluido ese tipo de pecuniarios por no asistencia cobran el 50%, de la cuota administración de la persona o algo parecido, pero eso será a futuro yo creo que, en esta asamblea, no aplica.

ASAMBLEISTA NO IDENTIFICADO: Con respecto a la multa no se puede aplicar artículo 29 de la Constitución nacional, que nadie puede ser juzgado sino conforme a ley preexistente, en este caso no existe el reglamento, no existe la ley, por tal razón no se puede aplicar una multa. Ahora bien, yo quiero referirme algo a la cartera morosa no sé señor presidente, es el punto o no como conclusión.

PRESIDENTE: Como conclusión no se puede aplicar la multa porque se cambió el sentido, lo de la multa iba con advertencia, pero lo dejaron con duda.

HUGO CHACON: Comentarles experiencias vividas, vuelvo y le repito de otros centros comerciales donde he asistido también pasa lo siguiente buscamos como única solución vamos a la cosa jurídica el abogado, no es la solución porque se va a demorar un proceso dos, tres o cuatro, cinco seis años es muy probable que se gane pues muy probable que se piérdalo que hicimos en esos centros comerciales. cogimos la cartera de los últimos 60 meses, se cobró única y exclusivamente de capital, pero se hizo un contrato de transacción con el deudor moroso a lo siguiente: la copropiedad renuncia a cobrar todos los meses del 60 en adelante hacia atrás mejor y los intereses demora expensas judiciales todo lo demás, pero el deudor moroso se compromete a pagar eso en 30, 60 y 90 días y aparte de eso las cuotas de administración del año siguiente debe pagarlas cumplidamente, dentro de los 30 días de cada mes y en el hipotético caso que falle en algún mes, se le cobra absolutamente los meses anteriores y el renuncia la prescripción de esos meses y créanme que eso surtió un 100% de efectividad, porque vuelvo y lo repito a la gente que debía muchos meses, como la ley prescribe a los a los 60 meses lo que más de cinco años prescribe; en el caso mío, yo soy deudor moroso, la administración inicio un proceso contra mí y yo inicie un proceso contra la administración y vamos a ver si yo tengo que pagarle a la administración o yo tengo que pagarle a la administración.

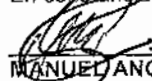
JAIME: Coincido totalmente con tu propuesta porque fue lo que nosotros vinimos a proponer a esta asamblea como la asamblea es la única que tiene potestad para poder dar esa autorización, desafortunadamente se desaprovechó y por una decisión dictatorial del Consejo no se sometió a votación, que al final Como dije no hay gente, pues debió haberse tomado al principio una decisión dictatorial del Consejo yo creo y como lo expreso alguna persona con el consejo estaba dividida y no se sometió votación.

JHON: Señores de la asamblea por favor. Me parece un punto importante la idea es que no se vayan. Pues nos colaboren este tema. Yo le hago una aclaración que si bien está, no ponerlo en proposiciones y varios lo podemos someter a votación. Entonces si alguien está si ustedes quieren votamos y miramos si la asamblea desea cambiarle el nombre al centro comercial Galaxcentro.

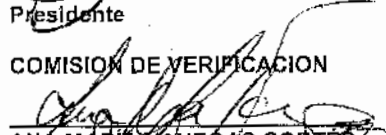
PRESIDENTE: Jhon, ese es un tema que tiene que ver con el cambio de la razón social de la persona jurídica, ahí, igual que para cambiar coeficiente o el reglamento necesitaríamos el 70% y eso se va a lograr el día, que haya sentido de pertenencia y haya compromiso de todos: administración, consejo y copropietarios. Entonces siendo las 3:19 pm y agotado el orden del día, damos por terminada esta Asamblea General Ordinaria del Centro Comercial Galaxcentro 2023. Agradeciéndole la oportunidad que me dieron dirigirla, muchas gracias.

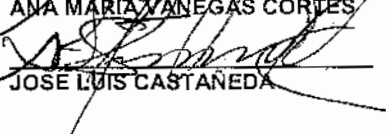
Hace parte de esta acta, las observaciones anexas del Presidente, Comisión de Verificación y Comité de Convivencia.

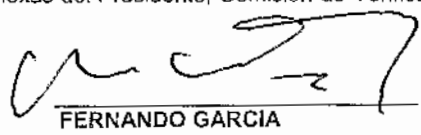
En constancia se firma la presente por:

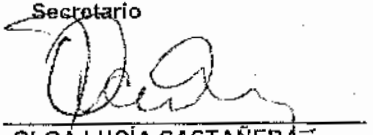

MANUEL ANGEL GONZALEZ CRUZ
Presidente

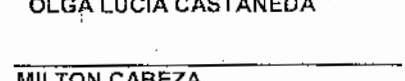
COMISION DE VERIFICACION


ANA MARIA VANEGAS CORTES

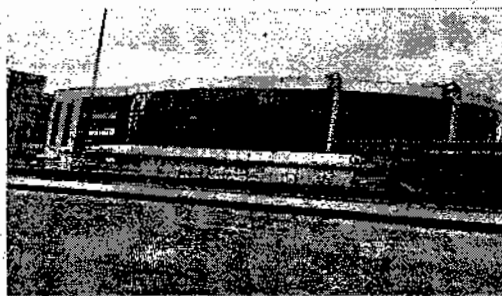

JOSE LUIS CASTAÑEDA


FERNANDO GARCIA
Secretario


OLGA LUCIA CASTAÑEDA


MILTON CABEZA

**CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18.
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE
PROPIETARIOS 2023**



Bogotá 13 de febrero de 2023

Señores:

PROPIETARIOS

Edif Centro Comercial GalaxCentro 18.

Ciudad

1

**ASUNTO: PRIMERA CONVOCATORIA 29 DE MARZO Y SEGUNDA
CONVOCATORIA 1 DE ABRIL DE 2023. HORA INICIO 10:00 DE LA MAÑANA.
SE EMPIEZA A FIRMAR 9:00: A:M**

Atento saludo,

Dando cumplimiento a las obligaciones de índole legal, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001. En mi calidad de Administradora y Representante Legal del Centro Comercial GalaxCentro 18. Me permito convocarlos a Asamblea General Ordinaria de Propietarios de manera **PRESENCIAL**, en primera convocatoria la cual se llevará a cabo el día **MIÉRCOLES 29 de marzo de 2023** y segunda convocatoria el día **SABADO 1 de abril de 2023**.

El registro de asistencia y/o firmas se iniciará a las 9:00 A; M y se validará directamente con el proveedor de tecnología, quienes informarán a los asistentes el avance, para dar inicio a la reunión una vez exista Quorum deliberatorio o a más tardar a las 10:00 AM. Y se cerrará la asistencia; dando inicio a la sesión a las 10:00 AM en las áreas comunes de la rotonda del Edificio Centro Comercial Galaxcentro 18. Ubicado en la Carrera 10 No. 17-67 / 95 y/o Calle 18 No. 10-25/33

Al ingreso de la reunión en forma **PRESENCIAL** los propietarios y/o apoderados deberán firmar el listado concerniente a su local, del cual se llamará a lista antes de iniciar la reunión dejando el respectivo registro en el Acta de la Asamblea.

Se solicita cordialmente que quienes no puedan asistir deleguen su representación utilizando el poder que pueden pedir en la oficina de administración, el cual deberán hacer llegar debidamente firmado con los datos de teléfono, correo electrónico y dirección del propietario con el fin de ser verificados hasta el día viernes 24 de marzo de 2023. Hora las 4:00 de la tarde.

En los puntos de informes se abrirá espacio de tres minutos por asistente para su intervención. Agradecemos revisar los informes previamente.

Se contará con el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DÍA PROPUESTO:

- 1.- Verificación del Quórum (Equipo de tecnología). Y Llamado a Lista.
- 2.- Lectura y Aprobación del Reglamento para Asamblea Presencial.
- 3.- Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
- 4.- Nombramiento de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta
- 5.- Lectura y Aprobación del orden del día.
- 6.- Aprobación de la Adición del Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal presentado y sustentado por el presidente del Consejo de Administración.
- 7.- Informe de Gestión del Consejo (vigencia abril de 2022 a marzo de 2023)
- 8.- Informe de Gestión de Administración (vigencia abril 2022 a marzo 2023)
- 9.- Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2022. Bajo normas Nif.
- 10.- Presentación y Aprobación del Proyecto de Presupuesto para la vigencia del año 2023. Con aclaración que la vigencia de este presupuesto y los siguientes que vinieren Van desde el primero (01) de enero al 31 de diciembre de cada año. Automáticamente con el IPC.
- 11.- Dictamen Revisor Fiscal. Vigencia abril de 2022 a marzo de 2023.
- 12.- Presentación Candidatos a Elección de Revisor @ Fiscal y/o Ratificación
- 13.- Postulación de Candidatos a Elección Consejo de Administración y/o Ratificación
- 14.- Postulación de Candidatos y Elección Comité de Convivencia.
- 15.- Verificación de Quórum final.
- 16.- Propositiones y varios. Aprobación de 3 días del SML vigente por la no asistencia a las Asambleas de propietarios.
- 17.- Cierre.

2

UNICAMENTE ASISTE A LA ASAMBLEA UN PROPIETARIO POR LOCAL O EN SU DEFECTO EL APODERADO.

QUÓRUM Y MAYORÍAS. DE PRIMERA CONVOCATORIA

Ley 675 de 2001 Artículo 45: Establece Que esta asamblea general sesionará con un numero plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de la copropiedad, y tomará las decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

SEGUNDA CONVOCATORIA

De acuerdo al artículo Quincuagésimo parágrafo 2. Del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial GalaxCentro 18. Y Artículo 41 de la ley 675 de 2001: Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convoca a una nueva reunión la cual se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, es decir si el día **miércoles 29 de marzo de 2023** a las 10:00 a.m., no hay quórum, como es costumbre en el Edificio Centro Comercial Galaxcentro 18. La realización de la segunda convocatoria o reunión se llevará a cabo, el día **sábado 1 de abril de 2023 a las 9:00 de la Mañana.**

Con la misma modalidad presencial, se dará ingreso en forma presencial En el Edificio del Centro Comercial Galaxcentro 18. Desde las 9:00 A:M para iniciar a firmar y se cerrará a las 10:00 a.m. La Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

PODER DE REPRESENTACIÓN

Las decisiones tomadas obligaran a los ausentes, disidentes y a los órganos de administración del Centro Comercial. Si usted como propietario no puede asistir, presencial; por favor confiera poder para que lo representen en la reunión presencial para lo cual el interesado debe pedir el poder en la oficina de dirección o en el correo electrónico centrocomercialgalaxcentro18@gmail.com

Si el inmueble pertenece a más de dos personas, se debe dar poder a una sola, para que asista y vote en nombre de el o los otros propietarios.

Si el apoderado se trata de una Persona Jurídica, deberá anexar el poder debidamente firmado por el Representante Legal, el Certificado de Libertad con vigencia no mayor a treinta días.

Si el propietario es una Sociedad Anónima o Sociedad S.A.S. y/o Sindicato., deberá aportar el poder firmado por el representante Legal, el certificado de Libertad y la Cámara de Comercio con la renovación anual. Recuerde que ni la administración ni los miembros de consejo de administración pueden ser apoderados para representar en ninguna asamblea de propietarios.

DERECHO DE INSPECCIÓN

Todos los libros de Actas, contratos y demás documentación, estarán a disposición de los propietarios para su revisión en los horarios de atención establecidos por la administración.

Los informes contables que corresponden a los años 2021 y 2022, serán enviados a los correos electrónicos registrados y en el Email: centrocomercialgalaxcentro18.

Para el sano desarrollo de la Asamblea tenga en cuenta que su participación debe ser respetuosa y dinámica, abordando EXCLUSIVAMENTE EL PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE SE ESTÁ TRATANDO, previamente debe solicitar el uso de la palabra de acuerdo al Reglamento para el desarrollo de la Asamblea. Agradecemos leer los informes y en la Asamblea tiene oportunidad de solicitar aclaraciones.

3

Durante la sesión de la asamblea se hará grabación de la reunión como soporte y prueba para el levantamiento de la respectiva acta, por lo tanto, los asistentes autorizan y se dan por informados de su participación y presentación en estos registros y este archivo tendrá el tratamiento establecido en las Políticas de Privacidad y Tratamiento de datos del Centro Comercial GalaxCentro 18, y de acuerdo a la ley de protección de Datos personales Ley 1581 de 2012 Habeas Data. EN EL EVENTO DE QUE NO DE SU AUTORIZACIÓN, SE ENTENDERÁ QUE NO ASISTIRÁ A LA ASAMBLEA ORDINARIA Y SE ACEPTARÁ COMO SU EXCUSA LA INASISTENCIA.

ORIENTACIONES Y RECOMENDACIONES

El registro de asistencia se iniciará a las 09:00 am y se cerrará a las 10:00 am en forma presencial firmando el formato de propietario del Local. pasada esta hora no se aceptarán registros de ingreso, salvo que la asamblea General determine lo contrario. Recuerde que se dará como válida la asistencia de los representantes de los inmuebles registrados

Notas:

1.- En caso de no poder asistir a la Asamblea el propietario podrá delegar su asistencia mediante poder autenticado o simple con fotocopia de Cédula para representar en Asamblea.

2.- Todo poder debe estar firmado por la persona que lo otorga y aceptado por su apoderado con copia de las cédulas por ambas caras, o autenticado, este poder puede ser enviado mediante correo electrónico o dejado en Administración. Para ambos casos el plazo de recepción es el 24 de marzo de 2023. Después de esta fecha, no se recibirán poderes.

Por favor enviar EL PODER al correo electrónico con el asunto: "PODER ASAMBLEA 2023". Con número de Local. Nombre y apellido de propietario, dirección y correo electrónico.

3.- Se recomienda que para participar y ser elegido en cada uno de los comités o como miembro al consejo de administración, debe ser propietario, estar a paz y salvo por todo concepto a fecha 31 de marzo de 2023 y no presentar comportamientos contrarios a la convivencia.

4.- El ingreso a la reunión de la Asamblea General será por una sola puerta, la correspondiente a la Kra 10 N. 17-67; En donde se establecerá un registro único de ingreso y al cual se puede acceder mediante identificación con la respectiva cedula de ciudadanía.

ANEXOS:

Se adjunta estado de cartera a 31 de diciembre de 2022.

Aprobación de la Adición del Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal presentado y sustentado por el presidente del Consejo de Administración

NOTA IMPORTANTE

A LOS SEÑORES ARRENDATARIOS SE LES RECOMIENDA COMUNICAR AL PROPIETARIO DEL LOCAL DE LA PRESENTE CONVOCATORIA. LA NO ASISTENCIA GENERARA UNA MULTA DE 3 DIAS DE SML CONFORME AL REGLAMENTO DEL C.C. GALAXCENTRO 18. PH:

El propietario que no pueda asistir puede dentro de los 15 días siguientes a la Asamblea presentar excusa con soporte. Evitando así su multa.

En la oficina de administración se recibirá las hojas de vida de los postulantes para el cargo de Revisor Fiscal.

ES URGENTE E IMPORTANTE QUE USTED ASISTA A LA ASAMBLEA. NO PERMITA QUE SOLO UNOS POCOS DECIDAN POR USTED.



**EMILSE RANGEL COBOS
ADMINISTRADORA**

DILIGENCIAR FORMATO DE ACTUALIZACION DATOS

Se le informa a toda la comunidad: Con el fin de dar cumplimiento a la ley 675 de propiedad horizontal y artículo 98 del reglamento de Edificio Centro Comercial Galaxcentro 18. P.H. les solicitamos diligenciar el presente formato

(ESTOS DATOS SON CONFIDENCIALES Y NOS PERMITEN ACTUALIZAR EL CENSO DE COPROPIETARIOS Y / O ARRENDATARIOS, SEGÚN ARTICULO 98 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD Y LA POLITICA DE TRATAMIENTO DE DATOS DEL EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18, COMO LO INDICA EL NUMERAL DE LA MISMA POLITICA) EN CASO DE SER PERSONA JURIDICA DEBE ANEXAR EL CERTIFICADO DE CAMARA DE COMERCIO Y LA INFORMACION DEL REPRESENTANTE LEGAL SOLICITAMOS ANEXAR EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION ACTUAL CON MAXIMO 15 DIAS DE EXPEDICION, ESTO IGUAL DANDO ALCANCE A LA NORMA Y ACTUALIZAR EL LIBRO DE COPROPIETARIOS. PLAZO PARA LA ENTREGA 24 DE MARZO DE 2023 5

ADMINISTRACION

C.C. GALAXCENTRO P.H.
EIDADES CARTERA POR COBRAR

03/06/23

06:17:44

Fecha de Corte: Diciembre 31 de 2022

Página 1

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
33	ROSARIO DE PINZON	13,900	13,900		52,700	80,500
67	REYES MAARTINEZ RAFAEL	11,200	11,200		373,040	395,440
68	REYES MAARTINEZ RAFAEL	7,000	7,000		200,750	214,750
101	CENTRO COMERCIAL GALAX CENTRO PH	160,200	160,200		1,289,900	1,610,300
104	CLIMACO SANCHEZ REYES	153,300	153,300		3,594,700	3,901,300
106	JOSE LUIS CASTAÑEDA CORDI	202,100	202,100		435,750	839,950
107	JHON ALEXADER RUBIANO SANCHEZ	150,500	150,500		3,365,150	3,666,150
108	JEISON BOTERO RAMIREZ	114,200	114,200		36,700	265,100
109	JORGE ELIECER MARTINEZ PARRA	126,700	126,700		783,700	1,037,100
110	JHON ALEXADER RUBIANO SANCHEZ	114,200	114,200		2,234,600	2,463,000
111	JHON ALEXADER RUBIANO SANCHEZ	114,200	114,200		1,785,500	2,013,900
112	MARIA EMILIA SOLER MORALES	107,300	107,300		2,105,800	2,320,400
113	MARIA EMILIA SOLER MORALES	100,200	100,200		2,058,100	2,258,500
114	MARIA EMILIA SOLER MORALES	90,600	90,600		1,860,800	2,042,000
115	MARIA EMILIA SOLER MORALES	90,600	90,600		1,860,800	2,042,000
116	LINA MARIA MALLON CABANZO	338,500	338,500		1,403,100	2,080,100
117	JOSE OVIDIO GIRALDO LOPEZ	90,600	90,600		375,700	556,900
118	CARLOS FELIPE GOMEZ CORTEZ	93,400	93,400		10,587,634	10,774,434
119	GERMAN FORERO RUIZ	93,400	93,400		3,066,750	3,253,550
120	BENITO QUINTERO RAMIREZ	96,100	96,100		192,000	384,200
123	EDGARD ENRIQUE PAEZ PALOMINO	93,400	93,400		84,150	270,950
124	ENEMCHUKWU CHISON OGOCHUKWU	93,400	93,400		2,510,434	2,697,234
125	AYENSU ACKAH	93,400	93,400		2,510,434	2,697,234
126	AYENSU ACKAH	93,400	93,400		2,510,434	2,697,234
131	MARIA OFELIA GONZALEZ FORERO	97,500	97,500		1,254,500	1,449,500
133	MARIA ARGENIS RODRIGUEZ DE CORTEZ	83,500	4,700			88,200
134	HECTOR HERNAN BERMUDEZ BELTRAN	83,500	83,500		331,100	498,100
135	JORGE ELIECER MORALES VELASCO	83,500	83,500		1,922,050	2,089,050
136	OLGA MARIA GOMEZ DIAZ	83,500	83,500		2,030,400	2,197,400
137	GLORIA ESPERANZA LOPEZ GIRALDO	80,800	80,800		323,150	484,750
138	MIGUEL ANGEL ANGULO SALAZAR	114,200	114,200		1,274,000	1,502,400
139	SERGIO RODRIGUEZ CASTILLO	114,200	114,200		1,659,100	1,887,500
140	BREDMAN CASTELBLANCO TRIANA	114,200	114,200		1,116,000	1,344,400
142	BLANCA NIEVES SANTISTEBAN DE RAMOS	114,200	114,200		1,760,650	1,989,050
143	MARIA YAMILE BOLIVAR SABOGAL	114,200	114,200		379,850	608,250

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
145	SERGIO RODRIGUEZ CASTILLO	128,100	128,100		3,981,820	4,238,020
146	BREDMAN CASTELBLANCO TRIANA	128,100	128,100		1,730,650	1,986,850
148	NESTOR FABIAN CARDENAS MENDEZ	157,400	157,400		2,064,000	2,378,800
149	ROSALBA RESTREPO	203,400	203,400		8,115,640	8,522,440
150	ORLANDO CÁRDENAS GUERRERO	97,500	97,500		1,089,600	1,284,600
151	ANGEL ESNEYDER PALACIOS	97,500	97,500		1,251,900	1,446,900
154	GLORIA ESPERANZA LOPEZ GIRALDO	80,800	80,800		367,900	529,500
155	SALOMON ARÍSTIDES FIGUEROA DUARTE	83,500	83,500		433,150	600,150
156	ANTONIO FONSECA GONZALEZ	83,500	83,500		83,500	250,500
159	CAMILO GRANADOS ANGEL	83,500	83,500			167,000
160	NELLY WONG WANG	130,900	130,900		2,111,650	2,373,450
161	NELLY WONG WANG	130,900	130,900		1,884,350	2,146,150
163	GLORIA CECILIA RODRIGUEZ RIVERA	114,200	114,200		3,321,900	3,550,300
165	DORA WANCJÉR FEFER	114,200	114,200		571,000	799,400
166	HUMBERTO MESA VANEGAS	114,200	114,200		1,480,050	1,708,450
167	NELLY WONG WANG	222,900	222,900		3,061,090	3,506,890
168	EVÁNGELINA MORENO DE GOMEZ	174,200	174,200		4,716,250	5,064,650
169	LILIA PEÑUELA GARCIA	104,600	104,600		790,000	999,200
170	GLORIA CECILIA RODRIGUEZ RIVERA	128,100	128,100		3,732,600	3,988,800
171	JOSE ARQUÍMEDES CASTILLO	128,100	128,100			256,200
172	DORA WANCJER FEFER	128,100	128,100		640,500	896,700
173	DIVA YELILI VELASCO GUTIERREZ	122,600	122,600		262,100	507,300
174	DIVA YELILI VELASCO GUTIERREZ	250,700	250,700		8,269,000	8,770,400
175	DIVA YELILI VELASCO GUTIERREZ	200,600	200,600		8,291,400	8,692,600
176	ROSALBA RESTREPO	200,600	200,600		5,606,700	6,007,900
177	JOSE LUIS CASTAÑEDA CORDI	214,500	214,500		538,000	967,000
178	MARINA RAMIREZ FRANCO	188,100	188,100		638,150	1,014,350
179	MARINA RAMIREZ FRANCO	181,100	181,100		490,300	852,500
180	MARIA NERY MORENO ACOSTA	171,300	171,300		2,445,400	2,788,000
181	MARIA ELISA INFANTE	100,200	100,200		397,100	597,500
182	ERNESTO AREVALO HERNANDEZ	107,300	107,300		987,700	1,202,300
184	ELVER ALFONSO RAMOS DAZA	108,700	108,700		1,015,800	1,233,200
186	JACKSON MOSQUERA ROMERO	100,200	100,200		3,536,560	3,736,960
187	TAMARA STELLA ROZO GIL	90,600	90,600		2,657,500	2,838,700
188	NUBIA ESPERANZA CASAS CUERVO	90,600	90,600		1,336,600	1,517,800

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
189	LUIS ARLEY PAJOY ROJAS	90,600	90,600		964,800	1,146,000
202	JULIO CESAR HURTADO CARABALI	174,200	174,200		1,570,500	1,918,900
204	DILIA PRAXEDIS TORRES HERRERA	93,400	93,400		1,031,500	1,218,300
207	MIGUEL SUAREZ FORERO	97,500	97,500		811,400	1,006,400
208	NODULFO CAMILO ROZO MUÑOZ	97,500	92,600			190,100
209	DORA WANCJER FEFER	97,500	97,500		487,700	682,700
211	DORA STELLA AMAYA MARTINEZ	97,500	97,500		4,012,400	4,207,400
212	ALEXANDER ARCE HERNANDEZ	103,100	103,100		4,255,600	4,461,800
215	CARMEN ROSA ROA ALFONSO	73,800	73,800		2,025,311	2,172,911
216	SANDRA MINERBA CELY	73,800	73,800		656,600	804,200
218	SANDRA MINERBA CELY	83,500	83,500		1,181,300	1,348,300
219	SANDRA MINERBA CELY	83,500	83,500		1,252,800	1,419,800
220	CLIMACO SANCHEZ REYES	83,500	83,500		121,300	288,300
225	MARIO FERNANDO ALARCON ALARCON	64,100	64,100		2,219,950	2,348,150
226	DELCY YAMILE PINZON RIVEROS	66,900	66,900		661,750	795,550
227	MARIA NERY MORENO ACOSTA	64,100	64,100		1,071,350	1,199,550
228	BLANCA TORO DE VALENCIA	66,900	66,900		1,555,300	1,689,100
229	LUZ ADRIANA URIBE ROLON	66,900	66,900		2,590,660	2,724,460
230	BONIM LTDA	66,900	66,900		2,431,392	2,565,192
232	CLARA MOLINA VILLAMARIN	64,100	64,100		450,400	578,600
233	LUCERO HERMINDA ALDANA CASTIBLANCO	118,500	118,500		474,000	711,000
234	IMELDA INES BRICEÑO DE BAEZ	64,100	64,100		4,338,330	4,466,530
235	BONIM LTDA	64,100	64,100		1,654,950	1,783,150
236	ALVAREZ BERMEJO Y CIA EN C	93,400	93,400		2,512,000	2,698,800
237	JOSE FORERO MONTOYA	93,400	93,400		62,900	249,700
238	MARIBEL RINCON GARCIA	93,400				93,400
239	LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE	80,800	80,800		634,500	796,100
241	JOSE WILLIAM CASTRO CASTRO	66,900	66,900		661,350	795,150
242	MISAEEL HUMBERTO HERNANDEZ CAMPOS	83,500	83,500		10,179,557	10,346,557
244	WILMER BRIÑEZ MONTAÑEZ	100,200	100,200		3,749,760	3,950,160
245	CLAUDIA YANETH CONTRERAS H	71,100	71,100		1,155,450	1,297,650
246	CLAUDIA YANETH CONTRERAS H	71,100	71,100		1,149,250	1,291,450
247	CARLOS ARTURO ROJAS DURAN	71,100	71,100		291,300	433,500
248	YESID RODOLFO PEÑUELA PERILLA	90,600	90,600		5,779,450	5,960,650
249	FERNANDO DAVID GARCIA	90,600	90,600		822,700	1,003,900

Fecha de Corte: Diciembre 31 de 2022

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
250	WILSON GORDILLO GORDILLO	73,800	73,800		207,900	355,500
253	JOSE MANUEL HERRERA RODRIGUEZ	80,800	80,800		838,700	1,000,300
254	RUBEN DE JESUS CEPEDA AMADO	80,800	80,800		6,250	167,850
256	BONIM LTDA	66,900	66,900		2,133,748	2,267,548
257	CORDOBA TRILLOS CRISTHIAN ENRIQUE	66,900	66,900		894,200	1,028,000
259	H R SERVICIOS LEGALES ABOGADOS SAS	66,900	66,900		574,700	708,500
260	ROSALBA TORRES DE GOMEZ	64,100	64,100		312,250	440,450
261	BENIGNO AGUASACO MORENO	73,800	73,800		2,168,250	2,315,850
264	JOSE ARQUIMEDES CASTILLO	93,400	93,400		3,053,150	3,239,950
265	JOSE ARQUIMEDES CASTILLO	93,400	93,400		3,053,150	3,239,950
266	RUBEN DE JESUS CEPEDA AMADO	93,400	93,400		3,865,401	4,052,201
267	YUDY NARDA DIAZ SIERRA	93,400	93,400		2,477,700	2,664,500
268	CARLOS ESTEBAN VARGAS CALDERON	93,400	93,400		4,184,410	4,371,210
269	JAIME GOMEZ LOPEZ	83,500	83,500		3,559,500	3,726,500
272	GABRIEL PEÑUELA GARCIA	71,100	71,100		2,505,800	2,648,000
273	GABRIEL PEÑUELA GARCIA	71,100	71,100		2,505,800	2,648,000
274	ELSA MILENA GRILLO GOMEZ	71,100	71,100		1,406,650	1,548,850
275	LISANDRO ESPINOZA BAEZ	71,100	71,100		851,850	994,050
276	LUIS EVELIO ORTIZ BRIÑEZ	66,900	66,900		441,550	575,350
278	JOSE SIERVO LEON PRIETO	71,100	71,100		1,919,300	2,061,500
279	ARLEIMAR SOUSA	71,100	71,100		9,936,995	10,079,195
282	ARIEL ANTONIO VALDES PASTUSO	73,800	73,800		493,000	640,600
283	JAIME DE JESUS CORREA ARISTIZABAL	73,800	73,800		1,026,100	1,173,700
285	MIRIAM ZULUAGA BEDOYA	73,800	73,800		3,933,340	4,080,940
286	YUDY NARDA DIAZ SIERRA	71,100	71,100		1,145,700	1,287,900
292	OSCAR HERNANDO RODRIGUEZ FORERO	150,500	150,500		2,998,830	3,299,830
293	JOSE LUIS CASTAÑEDA CORDI	140,700	140,700		259,800	541,200
294	EFRAIN GUANUMEN RODRIGUEZ	83,500	83,500		23,750	190,750
295	MARIA TERESA CHAVES BLANCO	87,800	87,800		4,149,340	4,324,940
296	ELIBERTO ABADIS NARANJO GENES	87,800	87,800		1,841,350	2,016,950
297	ELIBERTO ABADIS NARANJO GENES	83,500	83,500		1,717,900	1,884,900
298	JOSE ELIAS NIÑO HERRERA	87,800	87,800		5,038,211	5,213,811
302	JOSE LUIS CASTAÑEDA MONTES	101,600	101,600		3,473,540	3,676,740
303	JHON ALEXANDER ROZO GONZALEZ	101,600	101,600		3,367,600	3,570,800
304	CARLOS EDUARDO NIÑO CASTELLANOS	82,200	82,200		1,047,450	1,211,850

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
305	CARLOS EDUARDO NIÑO CASTELLANOS	89,100	89,100		1,163,950	1,342,150
306	MARIA DEL CARMEN QUIROGA GARCIA	82,200	82,200		3,180,320	3,344,720
307	ANA MARIA TEJADA GARCIA	82,200	82,200		2,053,200	2,217,600
308	HERNAN VARGAS RODRIGUEZ	86,400	86,400		1,839,514	2,012,314
309	JORGE ELIECER MORALES VELASCO	200				200
310	HUGO HERNAN MARTINEZ REINA	82,200	45,300			127,500
311	FELIX RUBEN RODRIGUEZ GARZON	82,200	82,200		251,900	416,300
312	FELIX RUBEN RODRIGUEZ GARZON	94,700	94,700		841,900	1,031,300
313	SOCIEDAD DE CIRUJIA DE BOGOTA	65,500	65,500		1,749,850	1,880,850
315	ALCIRA NIÑO FLORES	65,500	65,500		318,300	449,300
316	GUAYARA GARCIA YIMMER	72,500	72,500		1,702,900	1,847,900
317	BONIM LTDA	72,500	72,500		985,850	1,130,850
318	GIOVANNI DI RUGGEIRO DI DOMENICO	72,500	72,500		4,049,365	4,194,365
325	GUAYARA GARCIA YIMMER	59,900	59,900		1,325,800	1,445,600
329	ANTONIO MARIA CASTAÑEDA PORRAS	59,900	59,900		993,671	1,113,471
330	BLANCA YOLANDA PEREZ GARZON	59,900	59,900		2,096,632	2,216,432
331	HERNANDO GORDILLO LIZARDO	59,900	59,900		605,670	725,670
332	HERNANDO GORDILLO LIZARDO	59,900	59,900		744,600	864,400
333	JACQUELINE ARDILA TOVAR	101,600	101,600		4,058,740	4,261,940
335	LUZ FANNY CARMONA VASQUEZ	62,700	62,700		3,341,700	3,467,100
336	DAVID ANDRES PIDRAHITA CASTILLO	79,400	79,400		1,043,650	1,202,450
337	LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE	79,400	79,400		2,726,172	2,884,972
338	LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE	79,400	79,400		2,126,700	2,285,500
339	BONIM LTDA	69,600	69,600		1,711,850	1,851,050
340	JOHN JAIRO GUERRERO TRUJILLO	69,600	69,600		10,661,018	10,800,218
341	JESUS ANTONIO ESTRADA DURAN	59,900	59,900		2,111,400	2,231,200
343	ALVAREZ BERMEJO Y CIA EN C	69,600	69,600		543,450	682,650
344	LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE	86,400	86,400		1,256,700	1,429,500
345	RAMOS DAZA MARLY	62,700	62,700		536,000	661,400
346	ISMAEL DE JESUS MUÑOZ GRISALES	62,700	62,700		1,811,700	1,937,100
347	PAOLA ANDREA GARCIA NUÑEZ	62,700	62,700		1,600	127,000
348	RAMON REYES NEGRELLI	76,700	76,700		1,650,700	1,804,100
349	DIEGO STEVEN GUZMAN ALDANA	76,700	76,700		759,250	912,650
350	HERNANDO SOLANO GOMEZ	76,700	76,700		989,300	1,142,700
351	FERNANDO DAVID GARCIA MAPE	72,500	72,500		2,211,915	2,356,915

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
353	CLAUDIA MARCELA GONZALEZ POSADA	72,500	72,500		8,637,362	8,782,362
355	GOMEZ LUNA JORGE IVAN	59,900	59,900		185,500	305,300
357	FELIX RUBEN RODRIGUEZ GARZON	59,900	59,900		275,200	395,000
358	GRACIELA MORALES FRANCO	59,900	59,900		281,802	401,602
359	GLADYS DEL SOCORRO GOMEZ LUENGAS	59,900	59,900		743,350	863,150
360	GLADYS DEL SOCORRO GOMEZ LUENGAS	59,900	59,900		741,050	860,850
362	JAIME DE JESUS FERNANDEZ BARLETTA	65,500	65,500		7,303,700	7,434,700
363	DAIRO BARRIENTOS BAEZ	65,500	65,500			131,000
364	DAIRO BARRIENTOS BAENZ	79,400	79,400			158,800
365	ORLANDO CASTILLO RAMIREZ	79,400	79,400		3,947,250	4,106,050
366	PEDRO NEL SARMIENTO BOGOTA	79,400	79,400		2,144,082	2,302,882
367	JOSE OSORIO MEJIA	79,400	79,400		241,850	400,650
368	JUAN JAIRO GRILLO GOMEZ	72,500	750			73,250
369	SANDOVAL DUEÑAS JUSTO	76,700	76,700		3,896,350	4,049,750
370	DAIRO BARRIENTOS BAENZ	72,500	72,500			145,000
371	BONIM LTDA	62,700	62,700		1,709,696	1,835,096
373	PEDRO JOSÉ PERILLA PINTO	400				400
374	BLANCA LIGIA BERAJANO ORTIZ	62,700	62,700		2,884,500	3,009,900
375	EDUARDO NEL LEÓN FUENTES	62,700	62,700		1,812,600	1,938,000
378	SANDOVAL DUEÑAS JUSTO	62,700	62,700		3,113,350	3,238,750
379	ALBA MERY CESPEDES LAMPREA	62,700	62,700		10,767,290	10,892,690
380	MARGARITA TOVAR DE GONZALEZ	62,700	62,700		125,400	250,800
381	PEÑA BUENO RICARDO	62,700	62,700		924,000	1,049,400
383	FLOR ELISA VARGAS GIL	65,500	65,500		5,052,581	5,183,581
384	YOLANDA RESTREPO CARDONA	65,500	65,500		11,259,730	11,390,730
385	HERLY GONZALO BASTOS ZAPATA	65,500	65,500		971,600	1,102,600
387	CARLOS ENRIQUE OROZCO PELAEZ		183,900		5,606,400	5,790,300
389	AYDA ILIA PONCE DE LEON DE MEDINA	144,800	144,800		344,250	633,850
390	FABIO SANCHEZ CASTRO	161,600	161,600		7,458,820	7,782,020
391	GUILLERMO RUIZ SUAREZ	135,200	135,200		65,600	336,000
392	RODRIGO ANTONIO FARFAN FORERO	128,100	128,100		7,122,360	7,378,560
393	CESAR AUGUSTO BARON ZAMORA	121,300	121,300		4,538,360	4,780,960
394	PEÑA BUENO RICARDO	72,500	72,500		1,068,000	1,213,000
396	ALVAREZ BERMEJO Y CIA EN C	76,700	76,700		659,200	812,600
397	ANA MYRIAM ARBELAEZ DE CEFERINA	76,700	76,700		586,500	739,900

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
398	YOLANDA MARINA RAMOS DAZA	76,700	76,700		3,569,350	3,722,750
399	HERNAN HERRERA ROJAS	72,500	72,500		3,738,964	3,883,964
401	VICTOR MANUEL PEREZ PARRADO	62,700	62,700		8,215,420	8,340,820
402	SANDRA MILENA DAVID OLIVEROS	69,600	69,600		1,691,900	1,831,100
403	ARLEIMAR SOUSA	69,600	69,600		3,077,800	3,217,000
404	GLADYS PRADA MOLANO	52,900	52,900		1,956,000	2,061,800
406	OSCAR ALBERTO MUÑOZ BLANCO	52,900	52,900		1,222,200	1,328,000
407	MILTON JAVIER CABEZAS BERNUDEZ	55,800	55,800		481,400	593,000
408	ARMANDO AREVALO VARELA	55,800	32,400			88,200
410	MYRIAM VASQUEZ PRIETO	57,100	57,100		22,600	136,800
411	MARIA DEL CARMEN GIRALDO HERNANDEZ	55,800	55,800		2,684,400	2,796,000
412	LUIS CARLOS TELLO DUQUE	62,700	62,700		356,400	481,800
413	WILLIAM BUITRAGO ROMERO	43,200	43,200		7,100	93,500
415	ROGELIO BELTRAN DUARTE	33,400				33,400
417	JORGE EDUARDO HERRERA BARAJAS	45,900	45,900		1,876,600	1,968,400
418	PATRICIA EUGENIA SILVA SILVA	45,900	45,900		137,700	229,500
419	LUZ ELENA ACUÑA RIOS	45,900	45,900		1,504,150	1,595,950
421	AULLON ISABEL	45,900	45,900		1,564,940	1,656,740
422	ASOCIACION PARA EL DESARROLLO INTEGRAL	45,900	45,900		1,114,447	1,206,247
423	FREDDY DE JESUS SANJUANELLO	45,900	45,900		2,103,240	2,195,040
424	MARIA RAQUEL JIMENEZ DE COY	45,900	45,900		260,950	352,750
425	MARLENE QUIROGA VARGAS	36,200	36,200		79,950	152,350
426	CARMEN ROSA ROA ALFONSO	43,200	43,200		1,420,492	1,506,892
428	DUBERNOY RAMIREZ HENAO	36,200	36,200		47,900	120,300
429	BONIM LTDA	36,200	36,200		5,098,496	5,170,896
430	BONIM LTDA	36,200	36,200		3,278,475	3,350,875
431	HERNAN GUMERCINDO MIRANDA SIERRA	36,200	36,200		4,584,846	4,657,246
432	FRANCIA ELDIS MOSQUERA MOSQUERA	36,200	36,200		1,529,600	1,602,000
433	GERARDO DE JESUS CARVAJAL ZULUAGA	69,600	69,600			139,200
434	YARLENY PENA BARRETO	43,200	43,200		122,650	209,050
435	JOSE MIGUEL BARRERA LOPEZ	43,200	43,200		788,650	875,050
436	MAURICIO RICARDO RIAÑO GALINDO	52,900	52,900		1,090,200	1,196,000
437	GIOVANNY NEL SARMIENTO	52,900	52,900		1,441,882	1,547,682
438	BONIM LTDA	52,900	52,900		8,157,174	8,262,974
439	BLANCA ISABEL DUARTE PUENTES	45,900	45,900		5,380,600	5,472,400

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
440	HENRY TEOFILO RAMIREZ DAZA	45,900	45,900		1,499,200	1,591,000
441	ALBA LUCIA GRANDA CORREA	36,200	36,200		361,950	434,350
442	BONIM LTDA	45,900	45,900		654,200	746,000
443	MIGUEL ANGEL LASSO SANCHEZ	45,900	45,900		4,262,592	4,354,392
444	RUTH DELFINA SANCHEZ ROMERO	59,900	59,900		1,279,400	1,399,200
445	ROMULO RESTREPO ATENCIO	43,200	43,200		1,735,330	1,821,730
446	ELSA MARIA ERAZO ERAZO	43,200	43,200		30,100	116,500
447	BONIM LTDA	43,200	43,200		1,001,242	1,087,642
448	DIANA SARMIENTO QUIROGA	50,200	50,200		8,090,588	8,190,988
449	VICTOR JULIO MEDINA MARTINEZ	50,200	50,200		4,992,379	5,092,779
451	MARIA CRISTINA CORTEZ DE VANEGAS	33,400				33,400
452	JULIO CESAR MORA BARRERA	45,900	43,600			89,500
453	BONIM LTDA	45,900	45,900		2,491,510	2,583,310
454	JUAN DE LA CRUZ CORTES CORTEZ	45,900	45,900		1,029,400	1,121,200
455	BLANCA ESTHER PINEDA VELASQUEZ	36,200	36,200		733,600	806,000
456	MICHAEL ANDRES GALARZA GIRALDO	36,200	36,200		17,200	89,600
458	NOHEMI MONTES DE CASTAÑEDA	36,200				36,200
459	CESAR HERNANDE CLAVIJO CELY	36,200	36,200		4,598,596	4,670,996
460	JOSE SIERVO LEON PRIETO	36,200	36,200		605,000	677,400
461	ALVARO BELTRAN MORALES	43,200	43,200		6,880,452	6,966,852
462	MARTHA AURA VANEGAS DE MENESES	43,200	43,200		374,500	460,900
463	SANDOVAL DUEÑAS JUSTO	43,200	43,200		1,272,600	1,359,000
464	BONIM LTDA	52,900	52,900		460,250	566,050
465	CLARA INES SANCHEZ RAMOS	52,900	52,900		418,400	524,200
466	MARIA SOCORRO BARRERA DE CARRERO	52,900	52,900		4,233,255	4,339,055
467	MARIA INES MEDINA MARTIN	52,900	52,900		779,500	885,300
468	SINDICATO NAL DE PEQUEÑOS COMERCIANTES	45,900	45,900		511,750	603,550
469	ORLANDO DUARTE BERMUDEZ	45,900	45,900		550,850	642,650
470	HERMOSA AMAYA YENIFER ALEXANDRA	31,300				31,300
471	INES BOTTIA JAIME	43,200	43,200		522,100	608,500
472	EDGAR SILVIO SARMIENTO BENAVIDES	44,600	44,600		6,645,935	6,735,135
473	GLORIA GILMA RINCON PEREZ	43,200	43,200		8,260,344	8,346,744
474	BLANCA CECILIA HERNANDEZ SUAREZ	43,200	43,200		2,520,618	2,607,018
475	WILLIAM LEONIDAS CARREÑO NOVOA	43,200	43,200		5,212,878	5,299,278
476	IRMA LUCIA PEA GRANADOS	36,200	36,200		6,556,756	6,629,156

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
477	MARTIEN MURCIA SIERRA	43,200	43,200		894,700	981,100
478	MARTIEN MURCIA SIERRA	43,200	43,200		7,014,740	7,101,140
479	JOSE RENEE URREGO ZORRILLA	43,200	43,200		7,201,488	7,287,888
480	ALEXANDRA SIERRA MENDOZA	43,200	43,200		172,800	259,200
481	MARLEN HERNANDEZ SUAREZ	43,200	43,200		2,513,180	2,599,580
482	ALFONSO TRUJILLO COLLAZOS	43,200	43,200		2,659,630	2,746,030
483	BONIM LTDA	43,200	43,200		2,643,680	2,730,080
484	GUILLERMO BOHORQUEZ HERNANDEZ	43,200	43,200		7,308,904	7,395,304
485	LUZ ANGELA MENDEZ ROJAS	43,200	43,200		7,574,984	7,661,384
486	HENRY LIZARRALDE VALDERRAMA	43,200	43,200		541,300	627,700
487	HECTOR HUGO CHACON PAEZ	118,500	118,500		18,014,190	18,251,190
488	BONIM LTDA	96,100	96,100		13,730,108	13,922,308
489	EDGARD ENRIQUE PAEZ PALOMINO	96,100	96,100		7,155,120	7,347,320
490	FABIO SANCHEZ CASTRO	101,600	101,600		2,968,438	3,171,638
491	BONIM LTDA	86,400	86,400		821,900	994,700
492	ANIBAL CACERES CARVAJAL	86,400	86,400		3,116,004	3,288,804
493	JAIME TORRES GUERRERO	79,400	79,400		1,864,024	2,022,824
494	JORGE ALBERTO RANGEL ANGARITA	45,900	45,900		219,852	311,652
495	LUIS ALBERTO CIFUENTES LINDARTE	52,900	52,900		251,427	357,227
496	JORGE ROGELIO RAMOS TORRES	52,900	52,900		459,900	565,700
497	LUIS EDUARDO MONCADA CERON	52,900	52,900		1,545,730	1,651,530
499	BONIM LTDA	50,200	50,200		200,800	301,200
501	MARIANO NUÑEZ NUÑEZ	135,200	135,200		11,037,244	11,307,644
502	MARIANO NUÑEZ NUÑEZ	135,200	135,200		11,037,244	11,307,644
503	JOSE DE JESUS BLANCO BLANCO	135,200	135,200		25,384,780	25,655,180
504	HUGO ORLANDO QUINTERO RODRIGUEZ	122,500	122,500		17,635,416	17,880,416
505	CENTRO COMERCIAL GALAX CENTRO PH	135,200	135,200		4,879,700	5,150,100
Totales Informe		24,767,400	24,504,950	0	737,409,395	786,681,745

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH.
ESCRITURA PÚBLICA No _____

En la ciudad de Bogotá, D. C., República de Colombia a dos de mayo de dos mil veintitrés (2023), ante mí, CLARET ANTONIO PEREA FIGUEROA, Notario treinta y Seis (36) del Círculo de Bogotá, COMPARECIÓ _____ mayor de edad, vecino(a) de Bogotá D. C. identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien obra en calidad de representante legal del Edificio Centro Comercial Galaxcentro 18 PH, con NIT número 800067711-9, nombrada para desempeñar el cargo por el Consejo de Administración, según Acta 01 del _____ de 2022 y avalada, de acuerdo a la Certificación expedida por la Alcaldía Local de Santa Fe, que se presentara para su protocolización y dijo: **PRIMERO:** Que de acuerdo a las Disposiciones Legales se eleva a Escritura Pública la Reforma al Reglamento de copropiedad de la Persona Jurídica que representa, la cual es dueña del inmueble ubicado en la calle Dieciocho (18) números diez veinticinco (10 – 25) y diez treinta y tres (10 – 33) de y carrera decima números diecisiete sesenta y siete (Cr. 10 No 17 – 67), a diecisiete noventa y cinco (17 - 95), de la ciudad de Bogotá D. C., cuya denominación es EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH. **SEGUNDO:** Que para dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001, el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH, fue constituido y sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante ESCRITURA PÚBLICA No 1187: MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE otorgada por la Notaria 36 del círculo Notarial de Bogotá, de fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (02/05/1988). **TERCERO:** Que conforme al Artículo 6 de la Ley 675 de 2.001, cuando se aprobó el proyecto de reglamento anterior, se elevó a Escritura Pública No 1187 de la Notaria 36 de fecha 2 de mayo de 1988, donde se presentó para su protocolización la siguiente documentación:

- a) Juego de planos aprobados.
- b) Juego de planos de propiedad horizontal.
- c) Copia autenticada de la licencia de construcción número 032580 ref. O.N. 109538, del once de julio de mil novecientos ochenta y seis (1.986), expedida por la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá, para destinarlo al reglamento de copropiedad.
- d) Proyecto de División.
- e) Memoria Descriptiva.

Por tanto, el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal conforme a la ley 675 de 2001 y demás normas reglamentarias, queda en los siguientes términos:

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH, UBICADO EN LA CALLE DIECIOCHO (18) NÚMEROS DIEZ VEINTICINCO (10 – 25) Y DIEZ TREINTA Y TRES (10 – 33); CARRERA DÉCIMA NÚMEROS DIECISIETE SESENTA Y SIETE (CR. 10 NO 17 – 67) Y DIECISIETE NOVENTA Y CINCO (17 - 95), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C.:

TÍTULO I. GENERALIDADES:

CAPÍTULO 1. OBJETO, PRINCIPIOS, NATURALEZA, EFECTOS Y NORMATIVIDAD:

ARTÍCULO 1. OBJETO: El objeto de este reglamento, es consagrar de acuerdo a la LEY 675 del 3 de Agosto del 2001, los derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados; derechos y deberes de los propietarios: actuales, futuros adquirientes, herederos o beneficiarios a cualquier título sobre los bienes comunes del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 P H, ubicado en la calle dieciocho (18) números diez veinticinco (10 – 25) y diez treinta y tres (10 – 33) y carrera decima números diecisiete sesenta y siete (17 – 67), a diecisiete noventa y cinco (17 - 95), de la ciudad de Bogotá D. C., con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que integran el edificio, los cuales, están sometidos al régimen de propiedad horizontal. El presente reglamento respeta la función social y ecológica de la propiedad y por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente, regula y acata lo correspondiente a la dirección, control, vigilancia, aportes y administración de la persona jurídica; establece los coeficientes, contribución a las expensas comunes, solución de conflictos, sanciones y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de dirección y administración del edificio.

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS: Son principios básicos de este reglamento, orientado en la Ley los siguientes:

- a) Función social y ecológica de la propiedad. Este reglamento de propiedad horizontal respetará la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajustará a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- b) Convivencia pacífica y solidaridad social. Este reglamento de propiedad horizontal propende por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre sus copropietarios o tenedores.

- c) Respeto de 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.
- d) Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, este reglamento de propiedad horizontal, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
- e) Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea, consejo de administración y administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán sujetarse al debido proceso, para garantizar el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTICULO 3. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La Persona Jurídica EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 P H, originada en la constitución de la Propiedad Horizontal es de Naturaleza civil, sin ánimo de lucro de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, tiene la calidad de no contribuyente de Impuestos Nacionales, así como del Impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 4. EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento tendrán fuerza obligatoria para: todos los propietarios actuales, futuros, sus herederos, tenedores a cualquier título de cualquiera de los bienes privados en que se divide el edificio. Toda operación que indique traspaso, enajenación de dominio, constitución de cualquier otro derecho, mera sesión, título legítimo de uso o disfrute sobre un bien privado, se entiende incorporadas a las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO 5. NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Cuando en el reglamento, no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: las normas que mencionaremos y por analogía todas las disposiciones que sean aplicables:

- a) La Constitución Política de Colombia.
- b) La Ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen el Régimen de Propiedad Horizontal.
- c) La demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- d) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
- e) Las disposiciones del Código de Comercio.
- f) Las disposiciones del Código General del Proceso.
- g) Lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016.
- h) La Jurisprudencia y Doctrina Nacional.

CAPITULO II. DEFINICIONES, CONSTITUCIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EXISTENCIA Y CONTENIDO:

ARTICULO 6. DEFINICIONES: Para los efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Edificio.
- b) **Reglamento de propiedad horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.
- c) **Edificio:** Construcción de cinco pisos y un sótano, cuya estructura comprende un número de trescientas noventa y cuatro (394) locales; cincuenta y cuatro parqueaderos (54) independientes y ocho (8) depósitos, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. Edificio o Edificio de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- d) **Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública por pasaje común.
- e) **Bienes comunes:** Partes del Edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en pro indiviso 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 bienes de dominio particular.

- f) **Bienes comunes esenciales:** Son bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, 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. Se considerarán bienes comunes esenciales, el terreno sobre el cual están las construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y las losas que sirven de cubiertas.
- g) **Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en el presente Reglamento.
- h) **Coefficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Edificio.
- i) **Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.
- j) **Área privada construida:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado.
- k) **Área privada libre:** Extensión superficiaria privada descubierta.

ARTICULO 7. CONSTITUCIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: En cumplimiento a la ley 675 de 2001, el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH, ya fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante ESCRITURA PUBLICA No 1187: MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE otorgada por la Notaria 36 del Circulo Notarial de Bogotá, de fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (02/05/1988).

ARTICULO 8. CONTENIDO: Su contenido, se allá estipulado en la ESCRITURA PUBLICA No 1187: MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE otorgada por la Notaria 36 del Circulo Notarial de Bogotá, de fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (02/05/1988).

ARTICULO 9. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA: La inscripción y posterior certificación sobre la Existencia y Representación Legal de la persona jurídica a la que alude la ley 675 y este reglamento, corresponde a la Alcaldé Municipal Local de Santa Fe, como delegada de la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.; de la ESCRITURA PUBLICA No 1187: MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE otorgada por la Notaria 36 del Circulo Notarial de Bogotá, de fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y ocho (02/05/1988), mediante la cual se registró y sometió al Régimen de Propiedad Horizontal; el Acta de Asamblea General donde se realizó el nombramiento y aceptación de miembros del Consejo de Administración y Revisor Fiscal; el Acta del Consejo de Administración, donde se realiza el nombramiento y aceptación de Representante Legal.

CAPITULO III. DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

ARTÍCULO 10. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

- a) La destrucción o el deterioro total del Edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
- b) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el Edificio.
- c) La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARÁGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del Edificio, el terreno sobre el cual se encontraban construidos los apartamentos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 11. PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a Escritura Pública la decisión

de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 12. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el 406 DE Código General del Proceso y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 13. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la Propiedad Horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su Existencia y Representación Legal.

CAPITULO IV. DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO:

ARTÍCULO 14. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA: Se podrá proceder a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos:

- a) Cuando la destrucción o deterioro del Edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
- b) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. **PARÁGRAFO 1.** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO 2.** Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 15. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO. Cuando la destrucción o deterioro afecte uno o varios locales que hagan parte del Edificio, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el Edificio. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad o lo señalado por la asamblea de copropietarios. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de este reglamento. **PARÁGRAFO.** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 16. SEGUROS. El inmueble deberá estar asegurado como mínimo contra incendios o desastres naturales y los demás que apruebe anualmente la Asamblea General de copropietarios. Quien, además, deberá fijar los montos; si esta no hiciere dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración; si dicho Consejo incurriere también en la omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar los seguros declarados por este Reglamento, como Indispensables, en cuantías suficientes y las cargará a los copropietarios de acuerdo a su coeficiente, garantizando así: Que cualquier siniestro asegurado, quede a cargo de la compañía aseguradora quien deberá proceder a realizar la indemnización total en favor del Edificio. **PARÁGRAFO.** Los recursos de las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectados en primer término a la reconstrucción del Edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

ARTICULO 17. INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION: Si la indemnización no alcanzara para la reparación total de los daños causados la Asamblea General con una mayoría de los

coeficientes de copropiedad, decretará una cuota extraordinaria, a cargo de todos los copropietarios a fin de completar los recursos para la reparación.

ARTICULO 18. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: En el evento de que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

CAPITULO V. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. IDENTIFICACION, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES:

ARTÍCULO 19. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: Los bienes privados o de dominio particular, están identificados en el Artículo 6° de este reglamento y en los planos del Edificio, que fueron aportados al constituir la Escritura Pública No. 1187 de 1988 de la Notaría 36. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARÁGRAFO 1.** El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTICULO 20. DERECHOS: Son derechos de los copropietarios sobre su unidad privada:

- a) Derecho de dominio exclusivo sobre su bien, regulado por la Constitución Nacional, el Código General del Proceso, las Leyes y normas que rigen el Reglamento de Propiedad Horizontal y las Leyes conexas.
- b) Enajenar, gravar, dar en garantía, o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento y en general, cualquier acto facultado en el derecho de dominio.
- c) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- d) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- e) Solicitar a la Administración cualquier servicio que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
- f) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de copropietarios con derecho a voz y voto, directamente o por medio de Representante.
- g) Elegir y ser elegido en organismos de Dirección y Administración.
- h) Solicitar autorización a la administración, para ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de su bien y que represente riesgo para otros bienes privados o comunes del Edificio.
- i) Exigir a la Administración el fiel cumplimiento de éste Reglamento y las normas que lo rigen.
- j) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

ARTICULO 21. OBLIGACIONES DE COPROPIETARIOS: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este Reglamento de Propiedad Horizontal, sólo podrá ser cambiada con la autorización del Consejo de Administración o la Asamblea General, de acuerdo a su repercusión e impacto.
- b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- c) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.
- d) Permitir la entrada a su unidad privada, al administrador o personal autorizado por éste, encargado de inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados del Edificio.
- e) Conocer y respetar este Reglamento y darlo a conocer a sus dependientes u ocupantes.
- f) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de uso particular. Sus datos personales, dirección física o electrónica, número de contacto y copia de los documentos que lo acrediten como nuevo propietario.
- g) Pagar sus aportes por concepto de primas de seguro contra incendio, terremotos o destres naturales correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el Reglamento y la Asamblea General de copropietarios.

- h) Pagar oportunamente, los valores por concepto de multas decretadas contra su bien privado, por faltas cometidas directamente o por medio de dependientes, poseedores o tenedores, cualquiera que sea la modalidad.
- i) Mantener asegurado su inmueble contra incendio por un valor que permita su reconstrucción.
- j) Mantener plenamente identificado su unidad comercial con su número respectivo en lugar visible.
- k) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de autoridades sanitarias.
- l) Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza indicando fecha, hora y detalle del trasteo.
- m) Solicitar autorización escrita al Administrador cuando requiera realizar trabajos en horarios diferentes a los establecidos por El Consejo de Administración o la Asamblea General, especificando fecha, hora de ingreso y salida y lista de personal debidamente identificado. Queda claro, que ninguna persona diferente al personal de vigilancia, debe permanecer en el edificio, antes de las 05.00 a.m. y después de las 22.00 p.m., so pena de ser retirado con la fuerza pública y vetado para esta clase de permisos, por término de un (1) año.
- n) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.
- o) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino y ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar este Reglamento.
- p) Mantener impecable presentación de su bien privado, así no este ocupado, el cual debe estar: Debidamente pintado, aseado, ordenado, sin vidrios rotos o puertas vencidas, para garantizar la buena imagen del Edificio.
- q) Las demás previstas en la ley 675 y en este reglamento de propiedad horizontal

ARTICULO 22 PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán cumplir lo previsto en la Constitución Nacional, el Código General del Proceso, Ley 1801 de 2016, Leyes y normas que Rigen el Reglamento de Propiedad Horizontal y las Leyes conexas, por lo tanto, tendrán las siguientes prohibiciones:

- a) Ejecutar cualquier acto que comprometa la seguridad, solidez del Edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- b) Los propietarios del último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- c) Los propietarios del piso bajo o zona de parqueaderos y celaduría, les está prohibido adelantar obras que pongan en riesgo la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás.
- d) Excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan, conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes, o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.
- e) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para otros usos o fines distintos los autorizados por este Reglamento.
- f) Destinar directamente o por dependientes, tenedores o poseedores, su bien de dominio particular a fines Prohibidos por las Leyes Colombianas, tales como: ocultamiento de personas, armas, explosivos, sustancias, corrosivas, inflamables, mercancías o elementos hurtados o dinero proveniente de grupos terroristas o narcotráfico.
- g) Destinar su bien privado directamente o por dependientes, tenedores o poseedores, para la elaboración, almacenamiento, venta o consumo de sustancias alucinógenas tales como: Marihuana, hachís, cocaína, metacualona, bazuco, escopolamina y similares.
- h) Destinar su bien privado directamente o por dependientes, tenedores o poseedores, para ejercer la prostitución, proxenetismo o trata de personas.
- i) Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de profundidad en los mismos y en general ejecutar cualquier cosa que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
- j) Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en el Reglamento o comprometan la seguridad, solidez, y salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
- k) Instalar maquinarias o equipos que puedan causar daños en las instalaciones generales o molestias a los vecinos o que interferencia en radios, televisión Celulares o demás equipos de seguridad y comunicación.

ARTICULO 23. MODIFICACIONES EN BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado, en ningún caso podrá hacerse modificaciones físicas, cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el propietario interesado obtenga, previa autorización de la entidad distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen.
- b) Que la obra proyectada no afecte, ni altere la: solidez, seguridad, salubridad, servicios, zonas comunes, fachadas exteriores e interiores.
- c) Que el propietario, se comprometa a no afectar a vecinos y demás usuarios con equipos, ruido, contaminación y a no dejar escombros en porterías sitio destinado para basuras o áreas comunes.
- d) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración, quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

CAPITULO VI. BIENES COMUNES: NATURALEZA, DERECHOS Y OBLIGACIONES:

ARTÍCULO 24. NATURALEZA: Tendrán la calidad de comunes los bienes indicados de manera expresa en este reglamento, señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción. Están representados en: los elementos y zonas del Edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

ARTICULO 25. DERECHOS: El derecho sobre estos bienes comunes, será ejercido en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, el Código General del Proceso y en las normas modificatorias, reglamentarias y complementarias. El uso de bienes comunes indispensables, será derecho de todos los propietarios, dependientes, tenedores, poseedores y usuarios del edificio. El uso sobre los bienes comunes no indispensables, será derecho de los copropietarios, los demás usuarios del Edificio, harán uso, con autorización y ese uso, podrá ser restringido por mal uso o por faltas a la sana convivencia.

PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, este reglamento del Edificio autoriza la explotación económica de la Celaduría, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio del mismo. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Edificio, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general. **PARAGRAFO 2:** La Asamblea General de copropietarios, podrá decidir la construcción de ascensor para el beneficio de todos los usuarios del Edificio, determinará el aporte de cada propietario para su construcción y operación del mismo y reglamentará su uso por intermedio del Consejo de Administración, de acuerdo a las especificaciones técnicas y recomendaciones del proveedor.

ARTICULO 26. PROHIBICIONES FRENTE A LOS BIENES COMUNES: Dentro del edificio, en relación a los bienes comunes y la vida en comunidad, a los propietarios, dependientes, poseedores o tenedores de inmuebles privados, quedan prohibidos los siguientes actos:

- a) Obstaculizar o interrumpir el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás copropietarios, usuarios y público en general que deban ingresar o transitar dentro del Edificio.
- b) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que interrumpa el tránsito y/o genere incomodidad o ruido.
- c) Ubicar avisos o letreros de sus negocios particulares en la fachada de la edificación, salvo lo indicado por el Consejo de Administración, los cuales deberán generar el pago de arriendo por el uso de esos espacios y en favor de la Persona Natural.
- d) Impedir o dificultar la conservación o reparación de los bienes comunes.
- e) Usar los halles para el estacionamiento de motos o bicicletas u otros elementos que ocupen espacio, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso y tránsito peatonal.
- f) Arrojar basuras, orines, desechos de aseo u otros elementos o sustancias en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

- g) Usar las zonas de estacionamiento para usos diferentes a este. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibida entre otras obras cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos.
- h) Instalar cualquier tipo de antenas o radio, aficionados o radar, toda vez que estas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas.
- i) Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que apruebe el Consejo de Administración.
- j) Cualquier otra que señale el Consejo de Administración o la Asamblea General.

ARTÍCULO 27. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, se podrá desafectar la calidad de común de bien común no esenciales, como el de la celaduría, el cual pasará a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO.** Sobre este bien privado que surja como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrá realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la Ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del Edificio actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 28. 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 el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar este bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Edificio. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII numeral a) de este reglamento.

ARTÍCULO 29. ENTREGA DE BIENES COMUNES DEL PROPIETARIO INICIAL A LA PERSONA JURÍDICA Y ESTA AL ADMINISTRADOR DE TURNO: Los bienes comunes esenciales y no esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Edificio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, platóleta, terraza y demás, adquiridos por la Persona Jurídica, fueron entregados a la Administración, para ser protegidos y garantizar su uso y goce general para los usuarios del Edificio. La entrega incluyó los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios.

CAPÍTULO VII. DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

ARTÍCULO 30. DEFINICIÓN: Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Edificio, se determinan por:

- a) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Edificio.
- b) El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios.
- c) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

ARTÍCULO 31. DETERMINACIÓN: Los coeficientes de copropiedad se calcularon, establecieron y asignaron en la tabla que se consignó en la Escritura Pública No. 1187 de 1988, otorgada por la Notaría 36 de Círculo de Bogotá.

ARTÍCULO 32. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La Asamblea General, 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, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- a) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
- b) Cuando al Edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común.
- c) Cuando se extinga la Propiedad Horizontal en relación con una parte del Edificio.

- d) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.
- e) Cuando en Asamblea General por decisión de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio y previo lleno de requisitos legales ante autoridades competentes, determinen ampliación del inmueble, por ejemplo, construir más pisos.

ARTICULO 33. MODIFICACIONES Y MEJORAS EN BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

- a) La Asamblea General deberá aprobar las modificaciones y/o mejoras y asignará la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación.
- b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas, no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General del respectivo proyecto, éste, se deberá presentar debidamente sustentado por parte del Consejo de Administración a la Asamblea General para su aprobación el cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad.
- c) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas, no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, pero cuya necesidad, sea evidente para el objeto de la Persona Jurídica y realización, no genere daños a los propietarios de áreas privadas, ni al goce de áreas comunes y cuyo presupuesto, sea inferior a diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (10 smmlv), El Consejo de Administración, deberá tomar la decisión para evitar daños o afectaciones mayores.

CAPITULO VIII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES:

ARTÍCULO 34. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del Edificio estarán obligados a contribuir al pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias y especiales para las expensas necesarias causadas por la administración para el funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y al pago de las primas de seguros y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento de Propiedad Horizontal, en proporción al coeficiente de copropiedad, establecido en el artículo 30. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a Propiedad Horizontal, se presentará al notario el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, el Notario dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. **PARÁGRAFO 1.** Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso 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 repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. **PARÁGRAFO 2.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTÍCULO 35. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS: El incumplimiento del pago oportuno de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera. Para el cobro ejecutivo bastará con la copia del Acta correspondiente de la Asamblea, donde se aprobó este Reglamento o en la cual conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota atribuida a cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación, así como una certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en el pago de las expensas comunes, el administrador debe proceder otorgando poder a un abogado, previo visto bueno del Consejo de Administración, los honorarios del abogado y costas, serán a cargo del propietario moroso.

CAPITULO IX. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA: OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS:

ARTÍCULO 36. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA: La Propiedad Horizontal, una vez fue constituida legalmente, dio origen a la Persona Jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es, administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes

privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y este reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO.** Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica, será considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, por tanto, el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor respectivo instalado para las zonas comunes.

ARTÍCULO 37. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La Persona Jurídica originada en la constitución, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la de EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo domicilio es calle dieciocho (18) números diez veinticinco y diez treinta y tres (10-25 y 10-33) y carrera decima (10ª) números diecisiete sesenta y siete y diecisiete noventa y cinco (17-67 y 17-95) de la ciudad de Bogotá D. C. y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. **PARÁGRAFO.** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

CAPITULO X. DEL REGIMEN ECONOMICO: PATRIMONIO,

ARTÍCULO 38. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de:

- a) Bienes privados de propiedad de la Persona Jurídica.
- b) Expensas comunes ordinarias.
- c) Expensas comunes extraordinarias.
- d) Recursos provenientes de multas.
- e) Recursos provenientes de intereses, por el no pago oportuno de obligaciones.
- f) Fondo de imprevistos.
- g) Ingresos provenientes de explotación económica de áreas potencialmente propicias para hacer publicidad.
- h) Arrendamientos de bienes privados de propiedad de la Persona Jurídica.
- i) Explotación económica de unidades sanitarias al público en general.
- j) Demás bienes e ingresos que la Persona Jurídica reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

PARAGRAFO 1. La Persona Jurídica, podrá, para generar ingresos, explotar económicamente mediante convenios, sitios potenciales para publicidad, tales como: Columnas y entre columnas de la plazuela central, fachada del Edificio y terraza. Podrá también acondicionar la terraza o arrendarla a particulares para su adecuación y explotación económica, garantizando ingresos para el Edificio. **PARAGRAFO 2.** Los recursos provenientes de dichos convenios o contratos, serán utilizados para el mantenimiento y mejoramiento del edificio, de tal manera, que se vean beneficiados todos los propietarios de áreas privadas. **PARAGRAFO 3.** Para la celebración de los convenios o contratos de que habla este artículo, serán celebrados por quien haga las veces de Representante Legal, pero deberá contar con el visto bueno del Consejo de Administración, entendiéndose que la Asamblea General, al aprobar este Reglamento, aprueba dichas acciones. Queda claro que, en ningún momento, se podrán enajenar dichos espacios a título de venta, donación o similar.

ARTÍCULO 39. FONDO DE IMPREVISTOS: La Persona Jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará y sostendrá, mediante el cobro adicional a los propietarios, de un porcentaje equivalente al uno por ciento (1 %) del monto 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 de gastos del respectivo año. El Administrador, según propuesta justificada, podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General y con el visto bueno del Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO.** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTICULO 40. DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resulten insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el Consejo de Administración por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea General Extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

ARTICULO 41. CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para

tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior, para la fijación de las cuotas extraordinarias.

ARTICULO 42. INTERESES DE MORA: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretada por la Asamblea de Copropietarios, conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y en favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será la máxima permitida por la Superfinanciera y su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 43. CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios, se establecen de acuerdo al área de la unidad privada y de acuerdo a su ubicación dentro del Edificio así:

- a) Locales del 1er piso con vista a la calle: se toma el valor del smdlv y se divide en 2.3 y el resultado, corresponde al valor por M2; este valor, se multiplica el área del local y el resultado, nos da el valor de la cuota de administración.
- b) Locales del 1er piso sin vista a la calle: se toma el valor del smdlv y se divide en 2.5 el resultado corresponde al valor por M2; este valor, se multiplica el área del local y el resultado, nos da el valor de la cuota de administración.
- c) Locales del 2o piso: se toma el valor del smdlv y se divide en 3 el resultado, corresponde al valor por M2; este valor se multiplica el área del local y el resultado, nos da el valor de la cuota de administración.
- d) Locales del 3er piso: se toma el valor del smdlv y se divide en 3.5, el resultado, corresponde al valor por M2; este valor se multiplica el área del local y el resultado, nos da el valor de la cuota de administración.
- e) Locales del 4º y 5o piso: se toma el valor del smdlv y se divide en 5, el resultado, corresponde al valor por M2; este valor se multiplica el área del local y el resultado, nos da el valor de la cuota de administración.
- f) Los parqueaderos por el hecho de haber pasado de privados a ser explotados comercialmente, se les aplicara la fórmula utilizada para los locales del 4º y 5o piso: se toma el valor del smdlv y se divide en 5, el resultado, corresponde al valor por M2; este valor se multiplica el área del parqueadero y el resultado, nos da el valor de la cuota de administración. Las cuotas de Administración, afectaran los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.

ARTICULO 44. IMPUESTOS Y TASAS: Las tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertas en forma independiente por sus respectivos propietarios, los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este Reglamento.

CAPITULO XI. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN:

ARTÍCULO 45. ORGANOS ESTABLECIDOS: La dirección, administración y fiscalización del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GALAXCENTRO 18 PH, estará a cargo de:

- a) Asamblea General.
- b) Consejo de Administración.
- c) Administrador (a).
- d) Revisor (a) Fiscal.

ARTÍCULO 46. ASAMBLEA GENERAL: La Asamblea General es la máxima autoridad deliberante y decisoria de la propiedad y estará constituida por sus copropietarios o sus representantes acreditados con Poder, donde se especifique el alcance de sus actuaciones. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. 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 administrador y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio. **PARAGRAFO 1:** Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concorra a la asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. **PARAGRAFO 2:** Cuando varias personas lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere des nombrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de los derechos de copropietario. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará conforme lo dispuesto en la Ley 95 de 1980. **PARAGRAFO 3:** Los miembros de los organismos de dirección y administración de la Propiedad Horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos, mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 47. IMPEDIMENTO PARA EJERCER REPRESENTACION DE PROPIETARIOS EN LA ASAMBLEA GENERAL: Ni el Revisor Fiscal, Contador, personal de vigilancia,

Tesorero, Representante Legal del Edificio o sus subordinados, podrán representar a ningún copropietario, pues, su condición, está impedida por la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 48. FUNCIONES: La asamblea general de propietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 y tendrá como funciones básicas las siguientes:

- a) Elegir por votación uninominal a los miembros del Consejo de Administración para periodos de dos (2) años, por el sistema de cociente electoral, con sujeción a lo previsto al respecto en este Reglamento y removerlos, cuando las circunstancias lo ameriten.
- b) Elegir al Revisor Fiscal y su suplente, para período de un (1) año, fijarle remuneración y removerlos, cuando las circunstancias lo ameriten.
- c) Nombrar los miembros del Comité de Convivencia para períodos de dos (2) años removerlos, cuando las circunstancias lo ameriten.
- d) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el Administrador.
- e) Aprobar el presupuesto anual detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación y administración del Edificio, el cual debe ser presentado de manera anticipada por el (la) administrador (a), previo visto bueno del Consejo de Administración y establecer las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos y reservas para pago de prestaciones sociales a empleados, cuando fuere el caso.
- f) Crear los cargos que estime necesarios y señalar su remuneración y funciones.
- g) Autorizar la cuantía de los seguros contra incendio, robos y los demás legalmente obligatorios.
- h) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, cuando sea necesario, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuyo cobro por mora, generará intereses y prestará mérito ejecutivo.
- i) Aprobar u ordenar la ejecución de mejoras útiles en el inmueble, que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación según lo indicado al respecto en el Capítulo VIII de este Reglamento.
- j) Aprobar las Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, para lo cual requiere el voto favorable del setenta por ciento (70%) del coeficiente que conforma el inmueble.
- k) 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.
- l) Ordenar la reconstrucción total o parcial del inmueble en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los respectivos planos y fijar las cuotas, con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en el Capítulo VIII de este Reglamento.
- m) Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
- n) Conocer y resolver, todo asunto, acto, contrato o situación de interés general de la propiedad no atribuido a otro órgano, tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la óptima funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.
- o) Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica, si la situación lo amerita; en tal caso deberá, nombrar liquidador y fijar su remuneración.
- p) Otorgar autorización al administrador(a) para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente reglamento.
- q) Remover libremente al administrador(a) por: Incapacidad para desempeñar su cargo, despilfarro de recursos, no acatar y/o hacer cumplir este Reglamento y en general, cuando por acción u omisión, perjudique o permita que se perjudiquen los intereses de la propiedad.
- r) Autorizar al administrador(a) para comprometer recursos de la propiedad, cuando su monto supere los cincuenta (50) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv).
- s) Las demás funciones fijadas en esta ley 675 en los decretos reglamentarios de la misma, y en este reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 49. CLASE DE REUNIONES: La Asamblea General Ordinaria, se reunirá, el último sábado del mes de marzo de cada año a las 8.00 a.m. en la plazoleta central de la propiedad y podrá deliberar y tomar decisiones, con la presencia del cincuenta y uno por ciento (51%) del total del coeficiente, excepto para tomar decisiones, cuyo requisito establecido en este Reglamento, sea la presencia del setenta por ciento (70%) del coeficiente. La convocatoria la efectuará el administrador(a), con una antelación de quince (15) días calendario, en dicha convocatoria, se anexarán:

- a) Proyecto de orden del día, para que sea debatido y modificado, si así lo decide la mayoría de propietarios.
- b) Copia de los estados financieros.
- c) Copia del presupuesto anual detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual.
- d) Si en dicha asamblea, se propone Reformas a Reglamento, se enviará copia del proyecto para su estudio y análisis. Se reunirá en forma Extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria de: El Administrador (a), el Revisor Fiscal, el Consejo de Administración o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, el veinte por ciento (20%) de los coeficientes de la propiedad. **PARÁGRAFO 1.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio a la última dirección física o virtual registrada por los mismos, mensaje por WhatsApp o Telegram. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día, el cual, no puede contener el punto de proposiciones y varios, por cuanto, en la misma no se podrá discutir ni decidir sobre temas no previstos en la misiva. **PARÁGRAFO 2.** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 30 de la ley 675 de 2001 y confirmado en la Sentencia C-328 de 2019 de la Honorable Corte Constitucional.

ARTÍCULO 50. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la Asamblea General en la fecha prevista en el Artículo anterior, esta se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día sábado del mes abril, en el mismo lugar y hora indicada para la realización Ordinaria y en este caso, podrá deliberar y decidir con cualquier número plural de asociados. 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 la copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 51. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el siguiente sábado al de la convocatoria inicial, a las ocho (8:00 a.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representado. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 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 puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. 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. **PARÁGRAFO.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica, mensaje por WhatsApp o Telegram 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 efectuada 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 Edificio. 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 refiere el Reglamento en los dos (2) artículos anteriores, las decisiones adoptadas no serán válidas, 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. Estas actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Representante Legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que concluyó el término.

ARTÍCULO 55. QUÓRUM Y MAYORÍAS: La Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de la propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión.

Para ninguna decisión, con excepción de los casos en que la Ley y este Reglamento, lo exijan, se podrá exigir una mayoría igual o superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Edificio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 56. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio:

- a) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
- b) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- c) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- d) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- e) Reforma al Reglamento de la Propiedad Horizontal.
- f) Desafectación de un bien común no esencial.
- g) Reconstrucción del Edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
- h) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- i) Adquisición de inmuebles para el Edificio.
- j) Liquidación y disolución de la Persona Jurídica. **PARÁGRAFO.** 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 obtenga la mayoría exigida por esta ley.

ARTÍCULO 57. ACTAS: Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. 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. **PARÁGRAFO 1.** El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. **PARÁGRAFO 2.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Local o Distrital, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. **PARÁGRAFO 3.** Las actas correspondientes a decisiones en reuniones no presenciales deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Representante Legal y remitirse copia a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 58. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el Representante Legal de la persona jurídica a que se refiere la ley y este reglamento para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

ARTÍCULO 59. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal 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 reglamento de la Propiedad Horizontal. Para la demanda de impugnación de actos o decisiones de la Asamblea General o Consejo de Administración de la Persona Jurídica de derecho privado, se procederá de acuerdo a lo definido en el artículo 382 del Código General del Proceso, en tal razón, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción. En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como

violados o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

ARTICULO 60. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: El Consejo de Administración de la Persona Jurídica, es el órgano de legislación y dirección que secunda y ejerce la vocería de la Asamblea General de Propietarios. Está integrado por siete (7) miembros principales y siete (7) miembros suplentes. En cumplimiento de la Ley 823 de 2003, en la conformación del Consejo de Administración, como mínimo, debe haber tres (3) mujeres principales y tres (3) suplentes. Los(as) integrantes del Consejo, serán elegidos por la Asamblea para período de un (1) año, contado desde el día primero de abril del año de la elección hasta el 31 de marzo del año en que vence el periodo y deberán ser propietarios de unidades privadas del Edificio o su representante, debidamente facultado para tal función.

ARTICULO 61. CALIDADES: Para hacer parte del Consejo de Administración del Edificio, se requiere cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener amplio conocimiento de este Reglamento Interno, la Constitución Nacional, las Leyes y normas que Rigen el Reglamento de Propiedad Horizontal y las leyes conexas.
- b) Comprometerse a acatar este Reglamento, la Constitución Nacional, las Leyes que versan sobre Propiedad Horizontal y las conexas.
- c) Ser propietario de bien o bienes privados dentro del Edificio o ser Representante, acreditado con Poder Especial, que manifieste expresamente, que podrá desempeñar cargo a nombre del propietario.
- d) Estar a Paz y Salvo por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias y especiales o multas frente a la Propiedad.

ARTICULO 62. INHABILIDADES: Serán inhabilidades de estricto cumplimiento, para quienes aspiran a conformar el Consejo de Administración, además de las previstas en los Códigos Penal, de Comercio, General del Proceso y Ley 675 de 2001, las siguientes:

- a) Tener cuentas pendientes, directa o indirectamente, hasta en cuarto grado de consanguinidad (hijos, padres, hermanos, sobrinos, tíos, abuelos, bisabuelos, primos y tatarabuelos) segundo de afinidad (suegros, yernos o nueros, cuñados) y primero civil (hijos y padres adoptivos) con la Administración del Edificio, para evitar conflicto de intereses o tráfico de influencias.
- b) Tener procesos judiciales, disputas o controversias contra el Edificio o el Edificio tenerlos en su contra, directa o indirectamente, hasta en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la Administración del Edificio, para evitar conflicto de intereses o tráfico de influencias.
- c) Haber recibido sanción no pecuniaria o multa económica en firme, durante el último año, por faltar a cualquiera de las causales que las originan, de acuerdo al presente Reglamento.
- d) Haber sido protagonista, en el último año, de escándalo que comprometa la imagen del Edificio.
- e) Haber incurrido en agresión física o verbal, durante el último año, en contra de miembros de la administración, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, Revisor Fiscal, Personal de Vigilancia o Servicios Generales, copropietarios arrendatarios, dependientes o poseedores del Edificio.
- f) Haber faltado, siendo consejero, a tres (3) reuniones consecutivas de Consejo de Administración o cinco (5) en un mismo periodo. Se exceptúan los casos de fuerza mayor.

PARAGRAFO 1. Se encuentra expresamente prohibida la representación a través de apoderado en las reuniones, en razón lo personal del cargo y a que existen los suplentes de los integrantes principales. **PARAGRAFO 2.** El suplente de cada miembro principal, solo podrá desempeñar las funciones en las faltas absolutas o temporales del principal.

ARTÍCULO 63. REUNIONES: El Consejo de Administración, se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada mes y extraordinariamente cuando lo convoque el Presidente, uno o más de sus miembros, el Administrador o el Revisor Fiscal. Toda reunión ordinaria o extraordinaria, se convocará con anticipación no menor de dos (2) días hábiles.

ARTÍCULO 64. QUÓRUM Y MAYORÍAS: El Consejo de Administración podrá deliberar, con la presencia de al menos cuatro (4) miembros y las decisiones, se tomarán por mayoría absoluta. Cada miembro del Consejo tendrá un voto.

ARTÍCULO 65. PRESIDENTE Y SECRETARIO: El Consejo de Administración, elegirá a su Presidente y Secretario para el período, pero podrá removerlos en cualquier tiempo, cuando las circunstancias lo ameriten.

ARTÍCULO 66. ACTAS: Las Actas de las reuniones del Consejo de Administración, serán elaboradas por el Secretario, firmadas por este y el Presidente y entregarán a la administración para ser sentadas en libro dispuesto para tal fin.

ARTÍCULO 67. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Son funciones específicas del Consejo de Administración:

- a) Conocer, acatar y exigir el cumplimiento del presente Reglamento y las Leyes y normas que lo rigen y someten.
- b) Nombrar al Administrador del Edificio, para periodos de un año y fijar su remuneración, pudiendo removerlo en cualquier tiempo y exigirle la constitución de una póliza de garantía de manejo de dineros así como su cuantía.
- c) Decidir sobre la procedencia de sanciones a que haya lugar por el incumplimiento de los propietarios y/o tenedores de bienes privados, que hagan parte del Edificio, a las obligaciones pecuniarias o no pecuniarias y dirimir las diferencias que surjan entre los propietarios y usuarios de áreas privadas o comunes, con ocasión del incumplimiento de las disposiciones y obligaciones previstas en la Ley y el Reglamento de la Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
- d) Organizar la Administración General del Edificio, inspeccionar los trabajos que realice el Administrador y velar por el fiel cumplimiento del reglamento por parte del Administrador y de los propietarios o usuarios a cualquier título de las unidades privadas y reglamentar el uso y destino de los bienes comunes.
- e) Exigir por conducto de su presidente, al Administrador la rendición mensual del balance y estado de cuentas.
- f) Autorizar o negar las modificaciones, reformas o reparaciones de los bienes privados que le corresponda, cuya aprobación soliciten los propietarios, previo el cumplimiento de los procedimientos establecidos para tal fin en el presente Reglamento.
- g) Estudiar la viabilidad y conveniencia de las mejoras y reparaciones necesarias en los Bienes Comunes del Edificio que propongan, el Administrador o los copropietarios, determinando los gastos correspondientes para presentarlos a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios si su costo lo amerita o autorizar y/o negar dichas mejoras cuando no se requiera afectar el Fondo de Reserva, si la ejecución presupuestal lo permite.
- h) Autorizar al administrador para celebrar o ejecutar cualquier acto o contrato de valor superior a un salario mensual mínimo legal vigente (1 smmlv) y hasta cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (50 smmlv). Cuando el monto supere esta cifra, el Consejo estudiará el proyecto, emitirá un informe con su concepto y deberá someter la propuesta plenamente justificada a la Asamblea General, para que sea ella quien decida su aprobación, negación o modificación.
- i) Asesorar al administrador cuando lo solicite.
- j) Velar por el correcto funcionamiento de los servicios del Edificio, el debido comportamiento de los empleados subalternos el oportuno cumplimiento de las disposiciones de la Asamblea General, hacer las observaciones y requerimientos pertinentes al Administrador.
- k) Revisar y si fuere el caso, modificar el proyecto de presupuesto de inversión, ingresos y gastos anuales que debe entregar el Administrador y pasarlo con su informe y concepto a la aprobación de la Asamblea General.
- l) Convocar la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de copropietarios directamente o por conducto del Administrador.
- m) Rendir a la Asamblea General, un informe sobre: sus labores y actividades desarrolladas, estado del inmueble, obras que estén en curso y las que se tengan proyectadas.
- n) Disponer, teniendo en cuenta las pautas que haya establecido la Asamblea General y este Reglamento, sobre el recaudo, manejo, inversión y traslado de los fondos comunes, la apertura y cancelación de cuentas bancarias a nombre de la Persona Jurídica, la cuantía y clase de las garantías de manejo y cumplimiento que debe prestar el Administrador.
- o) Fijar una suma apropiada para caja menor, que manejará el Administrador.
- p) Disponer de la utilización de los excedentes de presupuesto que superen el valor de la reserva legal.
- q) Asesorarse de profesionales competentes cuando sea necesario para rendir sus informes sobre modificaciones en la construcción o el debido uso de los bienes comunes del Edificio.
- r) Planificar los planes de mantenimiento y conservación de los bienes comunes del Edificio.
- s) Delegar en el Administrador las funciones que por su naturaleza le sean delegables.
- t) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas y para iniciar las Acciones Judiciales pertinentes a defender los intereses de la Propiedad Horizontal, iniciar procesos ejecutivos derivados del incumplimiento a las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios de bienes privados o de terceros que con sus actuaciones u omisiones, afecten a la Persona Jurídica.
- u) Todas las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del organismo o de conformidad con las disposiciones las Leyes, éste Reglamento o la Asamblea General, siempre que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios.

ARTÍCULO 68. DEL ADMINISTRADOR. La Representación Legal de la persona jurídica y la Administración del Edificio corresponden al administrador designado por el Consejo de Administración del Edificio, para un período de un (1) año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios 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 Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO 1. La Asamblea General de propietarios, como máxima autoridad de la propiedad, fijará el monto de la remuneración del administrador y también, podrá removerlo, cuando las circunstancias lo ameriten, por considerar que el Consejo de Administración ha sido permisivo, aliado o cómplice en actuaciones que afecten al Edificio o a parte de los propietarios. **PARAGRAFO 2.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como Representante Legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de Administración y si fue removido por la Asamblea General, lo hará el Presidente de la Asamblea General.

ARTÍCULO 69. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. El administrador del Edificio, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Cumplirá con las siguientes funciones:

- a) Conocer, acatar y aplicar, este Reglamento, la Ley 675 de 2001, el Código General del Proceso, Código de Comercio, Código Penal, Ley 1801 de 2016, Sentencias de altas Cortes, Leyes y Normas complementarias y reglamentarias que surjan en el futuro.
- b) Representar Legalmente a la Persona Jurídica compareciendo en juicio ante Autoridades Judiciales, Administrativas, de vigilancia y control; activa o pasivamente por medio de apoderado u otorgando los poderes necesarios para defender los intereses de la comunidad previa aprobación del Consejo de Administración.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones a nombre de la Persona Jurídica, para realizar las obras que garanticen la seguridad, integridad, salubridad y el eficaz funcionamiento del Edificio, previa autorización del Consejo de Administración, en cuanto al contratista y a la cuantía cuando esta, supere un (1 smmlv) salarios mínimo mensual legal vigente.
- d) Acatar, notificar y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, en todo lo pertinente a las normas de comportamiento, deberes y aplicación de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento una vez se encuentren protocolizadas.
- e) Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- f) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea General, del Consejo de Administración y el registro de inmuebles, de propietarios y atender la correspondencia relativa al Edificio.
- g) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea General.
- h) Preparar y presentar mensualmente a la consideración y aprobación del Consejo de Administración los Balances Mensuales de las cuentas y en la reunión en que se esté preparando la Asamblea Ordinaria de copropietarios el Balance General de las cuentas cortadas en 31 de diciembre del año anterior y su respectiva ejecución presupuestal y el proyecto de gastos, ingresos e inversión anual para la vigencia siguiente.
- i) Poner en conocimiento de los propietarios, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- j) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la Contabilidad del Edificio y mantener los fondos disponibles en cuenta bancaria, abierta a nombre de la Persona Jurídica en la entidad que autorice el Consejo de Administración.
- k) Colaborar con el Consejo de Administración suministrando la información y documentación requerida para Reformas al Reglamento, para garantizar que se incluya todo lo pertinente a: ruidos, olores, invasión de áreas comunes o entradas principales, transporte de mercancías, trasteos, multas económicas, sanciones no pecuniarias, horarios de apertura para personal y del público, etc., y disponer su aplicación.
- l) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de adquiridos por la Persona Jurídica o de su dominio, que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinados a los fines autorizados por la Asamblea General y el Consejo de Administración en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de la Propiedad Horizontal.

- m) Cuidar y mantener en buen estado, los bienes propios de la Persona Jurídica, los comunes, en correcto funcionamiento los servicios públicos del Edificio y ejecutar los actos de administración para la conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de la Propiedad Horizontal.
- n) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de propietarios, ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio o de particulares en favor de la Persona Jurídica, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- o) Elevar a Escritura Pública, las Reformas al Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, Registrarlas en la oficina de Instrumentos Públicos e Inscribir ante las entidades competentes todos los actos relacionados con la Existencia y Representación Legal de la Persona Jurídica.
- p) Imponer y notificar a los propietarios de bienes privados, las sanciones en su contra en cumplimiento de este Reglamento o mandato la Asamblea General, por incumplimiento de obligaciones, mediante comunicación enviada a la última dirección física o virtual registrada por los mismos, mensaje por WhatsApp o Telegram y hacerlas efectivas una vez se encuentren ejecutoriadas.
- q) Expedir el Paz y Salvo de cuentas con la Administración del Edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando el interesado lo solicite.
- r) Informar oportunamente al Consejo de Administración y si fuere de su competencia, a la Asamblea General sobre las infracciones en el uso de los bienes comunes o privados y solicitar la aplicación de las sanciones correspondientes.
- s) Contratar y remover al personal subalterno, requerido para el funcionamiento del Edificio, previo visto bueno del Consejo de Administración, en cuanto a los cargos y remuneración, comprometiéndose a realizar todos los trámites en materia de Seguridad Social Integral.
- t) Mensualmente mediante comunicación enviada a cada propietario a la última dirección física o virtual registrada por los mismos, mensaje por WhatsApp o Telegram, junto con la cuenta de cobro mensual respectiva, un extracto de su estado de cuentas actual.
- u) Revisar que los equipos y maquinaria destinados a la seguridad y salubridad del edificio, funcionen perfectamente, mediante un adecuado programa de mantenimiento a: alarmas de detección de incendios, extintores, bocas de incendio, mangueras, abastecimiento de agua contra incendio, motobombas para inundaciones, escaleras de emergencia, etc., para tal efecto elaborará un tablero de control, que contenga la manual de manejo y de las actividades a realizar con los mencionados implementos.
- v) Elaborar planes o programas sectorizados del inmueble donde se indique la ubicación del equipo contra incendio y vías de evacuación.
- w) Adelantar campañas de capacitación y preparación de los ocupantes del Edificio, para emergencias, evacuaciones, combates de incendio, inundaciones, terremotos, accidentes, primeros auxilios, rescate y vigilancia; para ello contará con el personal asesor en ese campo, tales como: Cruz Roja, Cuerpo de Bomberos y Defensa Civil.
- x) Acudir a las Autoridades Policivas en procura del bienestar común de la Copropiedad, cuando un usuario o propietario de una Unidad Privada del Edificio realice actos que comprometan la seguridad o solidez de las edificaciones que la conforman, perturbe la tranquilidad de los demás usuarios, afecte la salud pública o atente contra la moral y las buenas costumbres, previa autorización del Consejo de Administración si decide que dada la urgencia y alcance del problema, no puede acudir al procedimiento sancionatorio establecido en el punto de este Reglamento.
- y) En el caso de renuncia, impedimento por cualquier razón para desempeñar las funciones o remoción por parte del Consejo de Administración o la Asamblea General de propietarios, el Administrador hará entrega inventariada de: Fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la Persona Jurídica, al sucesor designado o al Presidente del Consejo de Administración, quien hará las veces de manera provisional, mientras se nombra reemplazo. En todo caso el Administrador saliente, rendirá cuentas detalladas de su Administración ante el Consejo de Administración y no puede retener fondos de la Copropiedad en compensación de supuestos o reales créditos suyos y será responsable civil y penalmente, por el detrimento o daños económicos, físicos o morales que pueda sufrir la Persona Jurídica por acción u omisión.
- z) Las demás funciones previstas en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios y el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 70. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del Edificio, ejercerá como tal, el Presidente del Consejo de Administración,

quien podrá ejercer mientras se reúne el Consejo en pleno para nombrar sucesor por el tiempo restante, hasta cumplir el periodo para el cual se había contratado Administrador.

PARAGRAFO. Si el Consejo de Administración, por mayoría lo decide, podrá nombrar al Presidente, para que desempeñe ese cargo, por el resto del periodo, para evitar que la persona Jurídica, se vea perjudicada por la improvisación.

ARTICULO 71. DEL REVISOR FISCAL: El Edificio contará con un Revisor Fiscal, que sea Contador Público Titulado, con Tarjeta Profesional Vigente. Será nombrado por la Asamblea General, tendrá voz, pero no voto.

ARTICULO 72. IMPEDIMENTOS: Para ser Revisor Fiscal, se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

- a) No podrá ser dueño, ni tenedor de bienes privados dentro del Edificio de la Persona Jurídica.
- b) No podrá tener vínculos de consanguinidad, hasta el cuarto (4º) grado, de afinidad hasta el segundo (2º) grado y primero (1º) civil, con miembros del Consejo de Administración o el Administrador(a).

ARTÍCULO 73. FUNCIONES. El Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2001. Entre otras funciones tiene las siguientes:

- a) Examinar y Constatar físicamente, las operaciones, negocios, correspondencia, actas, inventarios, libros, comprobantes y demás documentos de los distintos órganos de Administración del Edificio y cerciorarse de que todos sus actos, se ajusten a la Ley o a lo dispuesto en el presente Reglamento y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración.
- b) Dictaminar y certificar con su firma la presentación eficaz y oportuna de los balances financieros de la Persona Jurídica.
- c) Asistir por derecho propio, con voz pero sin voto, a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y rendir informe a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios sobre: Funcionamiento contable, veracidad de las cuentas, autenticidad de las cifras consignadas en los libros, balances presentados por la Administración, de su gestión y advertir sobre riesgos o irregularidades económicas y financieras que no hubiesen sido corregidas por la Administración y de ser pertinente, informar a los organismos estatales competentes.
- d) Asistir con voz pero sin voto a reuniones del Consejo de Administración, cuando fuere citado a ellas y rendir los informes o conceptos requeridos.
- e) Dar cuenta oportuna al Consejo de Administración o a la Asamblea General de Copropietarios de cualquier irregularidad que observe en la Administración contable de la Copropiedad.
- f) Hacer arqueos periódicos sobre los fondos del Edificio, dejando actas al respecto.
- g) Proponer la adopción de técnicas para el control económico y el buen recaudo de recursos.
- h) Conocer en primera instancia las quejas y reclamos por asuntos especiales que requieran su intervención.
- i) Convocar a Asamblea General Extraordinaria, cuando las situaciones lo ameriten.
- j) Las demás que le correspondan, dada la naturaleza de sus funciones de acuerdo con el presente Reglamento y de acuerdo con las normas legales.

TITULO II. SOLUCION DE CONFLICTOS, CLASE DE SANCIONES, COMPETENCIA PROCEDIMIENTO, EJECUCION Y RECURSOS:

CAPITULO XII. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

ARTÍCULO 74. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida del Edificio, su solución se podrá intentar mediante los siguientes mecanismos:

- a) Comité de Convivencia, cuyos integrantes, serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, para un periodo de un (1) año y estará integrado por cinco (5) personas. En cumplimiento de la Ley 823 de 2003, en la conformación del Comité de Convivencia, como mínimo, debe haber dos (2) mujeres. El Comité de Convivencia, escuchará a las partes inmiscuidas en conflictos, que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados dentro del Edificio, entre ellos y la Administración o con la Asamblea General de copropietarios; propondrá soluciones amistosas en la que las dos partes cedan y las dos, salgan beneficiadas o no perjudicadas. 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. El Comité de Convivencia, no está facultado para imponer sanciones.
- b) Para la solución de conflictos las partes podrán acudir Mecanismos alternos como el Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá o el Centro de Arbitraje y Conciliación de la

Cámara de Comercio de Bogotá D. C.. Todo lo anterior, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales. **PARÁGRAFO.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Código general del Proceso, Decreto 1365 de 2013 o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 75. SANCIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, 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:

- a) Publicación durante quince (15) días en lugares de amplia circulación de la edificación o Edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- c) Restricción temporal al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

ARTÍCULO 76. COMPETENCIA: Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios(as) y tenedores a cualquier título serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor. **PARÁGRAFO.** Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 77. SANCIONES PECUNIARIAS: Los propietarios de bienes privados dentro del Edificio, que cometan faltas o incumplan los mandatos de este Reglamento, podrán hacerse acreedores a las siguientes sanciones pecuniarias:

- a) Quien, sin justa causa, previamente notificada a la Administración, salvo fuerza mayor, que no asista a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, se hará acreedor a una multa de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada unidad privada que posea o sea responsable, por cada vez que falte, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobro se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
- b) Quien, públicamente disocie o atente contra la imagen de la Persona Jurídica, de la o de los órganos de Dirección y/o Administración; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobro se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
- c) Quien, obstaculice áreas de ingreso, pasillos o áreas libres del edificio, con mercancías, equipos o elementos que impidan la libre circulación, sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobro se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva. Previo a la aplicación de esta sanción pecuniaria, se debe: Hacer llamado de atención verbal. Llamado de atención por escrito.
- d) Quien, arroje basura, orines o desechos de aseo en materas o las deje en áreas de ingreso, pasillos o áreas libres del edificio, generando así desaseo y mala imagen del Edificio; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobro se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva. Previo a la aplicación de esta sanción pecuniaria, se debe: Hacer llamado de atención verbal. Llamado de atención por escrito.
- e) Quien, agrede verbalmente al Administrador, miembro del Consejo de Administración o del Comité de Vigilancia, Revisor Fiscal, personal de seguridad, de servicios generales o cualquier persona que Haga parte o sea usuario del Edificio; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobro se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
- f) Quien, retire o permita que se retire el número de identificación de su unidad comercial dentro del Edificio; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su

- cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva. Previo a la aplicación de esta sanción pecuniaria, se debe: Hacer llamado de atención verbal. Llamado de atención por escrito.
- g) Quien, tenga vidrios rotos, puertas rotas, ventanas o puertas tapadas con papel, plástico, catón, laminas y en general mala presentación de su unidad comercial dentro del Edificio, sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva. Previo a la aplicación de esta sanción pecuniaria, se debe: Hacer llamado de atención verbal. Llamado de atención por escrito.
 - h) Quien, agrede físicamente al Administrador, miembro del Consejo de Administración o del Comité de Vigilancia, Revisor Fiscal, personal de seguridad, de servicios generales o cualquier persona que Haga parte o sea usuario del Edificio; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de diez salarios mínimos diarios legales vigentes (10 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
 - i) Quien, suplante o intente suplantar al Administrador o a miembros del Consejo de Administración; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de diez salarios mínimos diarios legales vigentes (10 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
 - j) Quien, altere o falsifique documento para sacar provecho personal o de tercera persona, en detrimento de la Persona Jurídica; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de diez salarios mínimos diarios legales vigentes (10 smdlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
 - k) Quien, ocupe bien privado distinto al de su propiedad, sin la respectiva autorización de su legítimo dueño; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 smmlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
 - l) Quien, destine directamente o por dependientes, tenedores o poseedores, su bien de dominio particular a fines Prohibidos por las Leyes Colombianas, tales como: ocultamiento de personas, armas, explosivos, sustancias, corrosivas, inflamables, mercancías o elementos hurtados o dinero proveniente de grupos terroristas o narcotráfico; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 smmlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
 - m) Quien, destine su bien privado directamente o por dependientes, tenedores o poseedores, para la elaboración, almacenamiento, venta o consumo de sustancias alucinógenas tales como: Marihuana, hachís, cocaína, metacualona, bazuco, escopolamina y similares; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 smmlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.
 - n) Quien, destine su bien privado directamente o por dependientes, tenedores o poseedores, para ejercer la prostitución, proxenetismo o trata de personas; sin que ello impida acciones policivas, civiles o penales, se hará acreedor a multa económica de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 smmlv), por cada vez que cometa la falta, dicho monto, será cargado a su estado de cuentas y su cobró se podrá hacer efectivo, por vía ejecutiva.

ARTÍCULO 78. EJECUCIÓN: 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 a) del artículo 18 del presente reglamento; la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 79. PROCEDIMIENTO: Los actos o hechos que den lugar al incumplimiento o presunto incumplimiento de obligaciones pecuniarias, estarán sujetos al siguiente procedimiento:

- a) Cualquier propietario, ocupante, poseedor, usufructuario, tenedor y en general cualquier persona podrá instaurar queja contra el presunto infractor de las normas de la propiedad horizontal ante el administrador, en forma verbal, escrita o por cualquier medio idóneo del que disponga. La iniciación del trámite también puede darse de oficio por parte del administrador. En este caso el Administrador solicitará por escrito al o los presuntos

- infractores para que, por el mismo medio, se den las explicaciones sobre los hechos ocurridos o sobre el daño o infracción cometida que dio origen al conflicto.
- b) Recibida la comunicación del Administrador, es obligación del o los presuntos infractores responder por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, aportando las pruebas que considere(n) convenientes. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna por parte de los vinculados como presuntos infractores, supone la aceptación de los hechos o daños que se le(s) imputa(n).
 - c) Una vez en poder del Administrador la respuesta del (los) infractor (res) a los cargos formulados, deberá convocar de inmediato al Consejo de Administración quien de su seno, nombrará a tres (3) Consejeros, encargados de estudiar, evaluar los hechos y documentos probatorios recibidos, decidirá si hay lugar a solicitar la ampliación de las pruebas presentadas o que se adicionen nuevas, que les permita mejor aclaración de los hechos.
 - d) Aclarados los hechos, el trio de Consejeros, deberá tener en cuenta: El debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación; valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes así como los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer una de las sanciones previstas en el presente capítulo de éste Reglamento.
 - e) Dicha decisión deberá surtirse o comunicarse por escrito por parte del Consejo de Administración dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de respuesta del infractor o infractores.
 - f) Corresponde al Administrador trasladar al infractor la comunicación del Consejo de Administración en forma: personal, correo físico, electrónico, WhatsApp o Telegram y hacer efectivas las sanciones impuestas por dicho órgano de Administración, aun acudiendo a la Autoridad Policial si fuere necesario. En el acto de notificación se le hará saber los recursos que proceden y la competencia para su decisión.

ARTICULO 80. RECURSOS Y TERMINOS: Contra el acto decisorio del Consejo de Administración procede únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en el acto de notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración, quien lo remitirá de manera inmediata al Consejo de Administración.

ARTICULO 81. TERMINO PARA RESOLVER Y NOTIFICACIÓN DEL RECURSO: Allegado el Recurso de Reposición al Consejo de Administración, este, se reunirá y con quorum, deberá analizar y valorar los fundamentos del recurrente y emitir decisión si Repone, modifica o Confirma. La decisión de los recursos se notificará al o los infractores, por el Administrador en la misma forma prevista para la decisión inicial del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 82. IMPUGNACIÓN JUDICIAL: El propietario de bien privado sancionado podrá Impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio, el Código General del Proceso y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 83. RESPONSABILIDAD POR NEGLIGENCIA O DESCUIDO: Cuando por negligencia o descuido de la Administración, en la ejecución de las sanciones, lo que conlleve a la prescripción o caducidad del derecho a hacerlas efectivas. Se tendrá ésta circunstancia como causal de mala conducta, suficiente para proceder a la destitución.

La presente Reforma al Reglamento de la Propiedad Horizontal, fue elaborada, siguiendo los lineamientos de la Constitución Nacional, Ley 675 de Agosto de 2001, Decreto 1060 del 31 de marzo de 2009, sentencia C-318 de 2002, Sentencia C- 738 de 2002, Sentencia C- 522 de 2002, Sentencia C-944 de 2003, Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, Código General del Proceso, Código de Comercio, Ley 823 de 2003, Ley 43 de 1990 y fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de copropietarios efectuada en la ciudad de Bogotá D. C., a los veinticinco (25) días del mes de marzo de 2022. Empezará a regir a partir del siguiente día de la fecha de su protocolización, mediante la elevación a Escritura Pública.