

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

AUTO: 1140
PROCESO: VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE: COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS
FUNDADORES
DEMANDADO: WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2023-00305-00.

QUINCE (15) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

En escrito que antecede, la apoderada judicial del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO encontrándose dentro del término legal, presenta contestación de demanda en la que formuló excepciones de mérito, mismas a las que se procederá a correr el traslado correspondiente.

Adicionalmente, la legitimada por pasiva, presentó demanda de reconvencción; situación que advierte el despacho que frente al proceso que nos ocupa, no es procedente en virtud de lo señalado en los Artículos 371 y 392 del Código General del Proceso.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia C-2591 de 2017, Radicación N° 50001-22-13-001-2016-00534-01. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, se pronunció en los siguientes términos:

“En efecto, se tiene que el canon 371 de la nueva ley de enjuiciamiento civil establece, que «Durante el término del traslado de la demanda, **el demandado podrá proponer la de reconvencción contra el demandante si de formularse en proceso separado procedería la acumulación**, siempre que sea de competencia del mismo juez y no esté sometida a trámite especial. Sin embargo, se podrá reconvenir sin consideración a la cuantía y al factor territorial» (subraya y resalta la Sala).

De otro lado, el inciso final del artículo 392 ejusdem dispone, que en los procesos verbales sumarios «**son inadmisibles** la reforma de la demanda, **la acumulación de procesos**, los incidentes, el trámite de terminación del amparo de pobreza y la suspensión de proceso por causa diferente al común acuerdo. El amparo de pobreza y la recusación solo podrán proponerse antes de que venza el término para contestar la demanda» (Resalta la Corte).

Ahora bien, respecto de la temática en mención, la jurisprudencia constitucional ha considerado que: «La no procedencia de la demanda de reconvencción dentro del proceso verbal sumario no infringe el derecho de defensa del demandado, porque si a éste le asisten razones o fundamentos para contrademandar, bien puede iniciar otro proceso contra el demandante, sin que por ello se le cause ningún perjuicio ni se lesionen sus derechos protegidos por el Estatuto Superior.

Recuérdese que dicho proceso es breve y, por tanto, era necesario desechar ciertas actuaciones que entorpecerían y dilatarían su pronta resolución, sin que la mayor agilidad implique daño para el potencial reconviniente» (C.C. SC-179-95).

Entonces, para la Corte la autoridad atacada al decidir la controversia motivo de censura, se fundó en un entendimiento atendible de las normas que regentan la materia, y ultimó, que **en la nueva normatividad procesal civil la demanda de reconvencción no es procedente en los juicios verbales sumarios.**”

En consecuencia, el despacho RECHAZARÁ DE PLANO la demanda de reconvencción formulada por la apoderada de la parte demandada.

Por otra parte, observa el despacho que el presente proceso se encuentra próximo al vencimiento del término establecido en el Artículo 121 del C. G. del P. para proferir una decisión de fondo, es prudente y necesario prorrogar la competencia para seguir conociendo de este litigio por el término de seis (06) meses adicionales.

Lo anterior, encuentra justificación en la elevada cantidad de demandas y acciones de tutela presentadas por los usuarios del sistema que superan la capacidad de los operadores jurídicos para resolver oportunamente, además de situaciones de fuerza mayor que han paralizado la administración de justicia como la suspensión de términos, la alta carga laboral y las continuas fallas que ha presentado las plataformas suministradas por la Rama Judicial, tales como OneDrive y Mercurio y demás situaciones que, en definitiva, han paralizado el funcionamiento normal del Despacho.

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CORRER TRASLADO de la contestacion y excepciones de mérito propuestas por la parte demandada

SEGUNDO: RECHAZAR DE PLANO la demanda de reconvencción presentada por la parte demandada.

TERCERO: *ENTIÉNDASE PRORROGADO* hasta por seis meses el término para resolver de fondo el presente proceso, de conformidad a lo previsto en el artículo 121 inciso 5° del C. G. del P., término que empezará a contar a partir del 18 de abril de 2024.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

CONTESTACION DEMANDA NULIDAD Y/ RESOLUCION De COOFUNDADORES contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO RAD 2023-00305/ DEMANDA DE RECONVENCION

Marisol Zapata <juriscon1965@gmail.com>

Mié 31/01/2024 13:56

Para:Juzgado 02 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j02cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:William Mauricio González Moreno <proyectos@pmosteel.com>

 5 archivos adjuntos (23 MB)

CONTESTACION DE NULIDAD J2CM CALI RAD 2023-00305.pdf; PRUEBAS DOCUMENTALES DEMANDA NULIDAD- RESOLUCION RAD 2023-00305.pdf; ANEXOS RESPUESTA DEMANDA NULIDAD-RESOLUCION RAD 2023-00305.pdf; DEMANDA DE RECONVENCION RAD 2023-00305.pdf; ANEXOS DOCUMENTALES DEMANDA RECONVENCION RAD 2023-00305.pdf;

Cordial saludo

La suscrita **MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO**, , identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, actuando en representación judicial del demandado **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO** dentro del referido trámite, me permito dirigirme a su Despacho para dar contestación de la demanda incoada así como para la PROPOSICION DE EXCEPCIONES DE MERITO; igualmente interpongo DEMANDA DE RECONVENCION que promuevo por separado para lo cual adjunto todo en los PFD anexos:

- RESPUESTA DE DEMANDA NULIDAD/RESOLUCION
- PRUEBAS DOCUMENTALES DE DEMANDA NULIDAD/RESOLUCION
- ANEXOS A LA RESPUESTA DE DEMANDA NULIDAD/RESOLUCION
-
- DEMANDA DE RECONVENCIÓN

PRUEBAS DOCUMENTALES DEMANDA RECONV...

- ANEXOS A LA DEMANDA DE RECONVENCION

LAS PRUEBAS DOCUMENTALES DEMANDA RECONVENCIÓN Y EL VIDEO DE LA AUDIENCIA DE FALLO DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 2020 DEL JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, QUE OBRA COMO PRUEBA EN AMBOS TRÁMITES SE ADJUNTA EN ENLACE DE GOOGLE DRIVE

VIDEO AUDIENCIA FALLO J 11 C CTO CALI.mp4

Atentamente,

MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255

T.P. 49.781 C.S. de la J

Señor

Juez segundo Civil Municipal

Santiago de Cali

E.S.D

PROCESO VERBAL SUMARIO No. 2023-00305

DEMANDANTE: COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES

DEMANDADO. WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

DEMANDA DE RECONVENCION

MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, obrando de conformidad con el poder otorgado por el demandado señor **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO** dentro del referido trámite, identificado con la C.C. 19.421.799 de Bogotá, también mayor y vecino de esta ciudad me permito dirigirme a su Despacho dentro del término de contestar la demanda, para formular DEMANDA DE RECONVENCION contra la demandante COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, en acción nulidad absoluta del Acta No. 1163 de 2022 proferida por

esa Cooperativa, para que por ese despacho se profieran las DECLARACIONES Y CONDENAS que más adelante se determinarán.

DEMANDANTE EN RECONVENCION: William Mauricio González identificado con la C.C. No., 19.421.799 de Bogotá con domicilio en la ciudad de Cali Carrera 56 No. 9-60, Apartamento T-102.

DEMANDADA EN RECONVENCION: COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, en adelante COOFUNDADORES) NIT. 890.317.979-6, con domicilio en la ciudad de Cali, representada legalmente por su gerente OLGA PATRICIA GUERRERO CALDERON identificada con la C.C. 66.810.104 de Cali o por quien haga sus veces, acorde con el certificado de existencia y representación legal emanado de la Cámara de Comercio de Cali.

APODERADA De la parte demandante en reconvención MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

APODERADA de la demandada en reconvención DIANA MARCELA ARROYAVE HERMOSA, abogada en ejercicio con C.C. 1.061.732.925 de Popayán y T.P. 243.196 del C. S. de la J.

PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos y disposiciones legales que más adelante plantearé, solicito al señor Juez proferir las siguientes DECLARACIONES Y CONDENAS.

PRIMERA: Que es nula de pleno derecho por causa ilícita, falsa motivación objeto ilícito, falta de competencia y violación de los procedimientos legales y estatutarios, el acta No. 1163 del 12 de agosto de 2022, emanada del Consejo de Administración de COOFUNDADORES a través de la cual : " Con base en la revocatoria de la decisión tomada por el consejo de administración *del 2018 en actas donde se declara como asociado de la cooperativa al señor William Mauricio González del Apto T-102* por haberse hallado una serie de inobservancias de las normas estatutarias referentes al proceso de admisión de nuevos asociados a COOFUNDADORES a saber: Estatuto de Cofundadores, Reglamento Interno del Consejo de Administración (*Acuerdo No.0001 de 2019*), Reglamento de Admisiones de Asociados y Arrendatarios (*Acuerdo 001 de 2020*)"... "Se aprueba por unanimidad la revocación de la condición de asociado y de los derechos de habitación del apartamento T 102 al señor William Mauricio González

SEGUNDA: Que, como consecuencia de lo anterior, por parte de COOFUNDADORES se restablezcan en su totalidad los derechos que han venido siendo coartados al asociado señor William Mauricio González, y en especial se cumpla con la formalización de su derecho de habitación del apartamento T-102 de la Unidad Residencial Los Fundadores.

TERCERA: Aunque el entorno en que se fundamenta el cooperativismo corresponde a los valores de ayuda mutua, igualdad, equidad y solidaridad, siguiendo la tradición de los asociados a la cooperativa de creer en los valores éticos de honestidad,

transparencia, responsabilidad social y empatía, los hechos relatados denotan que COOFUNDADORES ha extraviado su rumbo, lo cual se evidenciará en el daño moral que se le ha ocasionado al asociado William Mauricio González Moreno y a su familia.

Por lo cual se solicita se condene a la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, al pago a favor del señor William Mauricio González Moreno de los daños morales que le se han ocasionado a él y a su familia con la expedición del acta 1163 del 12 de agosto de 2022, los cuales se tasan *en la suma de 100 Salarios mínimos legales mensuales*, en virtud de la angustia y estrés que se ha generado en el demandado William Mauricio González Moreno y su familia por la revocatoria ilegal de su calidad de asociado generada de forma abrupta y contraviniendo los estatutos y la ley, aun estando en trámite el proceso ejecutivo promovido por mi apoderado contra la Cooperativa ante el Juez 8 Civil Municipal de Cali como se detalla en adelante , y en razón de la demanda de nulidad interpuesta por la cooperativa contra mi poderdante respecto del contrato de suscripción y pagos celebrado, todo lo cual ha llevado a la pérdida del buen nombre de mi representado y el de su familia, dentro de la comunidad de COOFUNDADORES ante quien figura como persona no grata .

CUARTA: Se condene en costas a la demandada en reconvención COOFUNDADORES.

PRETENSION SUBSIDIARIA:

PETICION UNICA: De negarse las pretensiones principales, solicito al despacho ordenar el reconocimiento y pago a favor de mi representado, del valor real de los aportes cooperativos en los términos del artículo 77 de la Ley 79 de 1988, que equivalen al valor actual del inmueble y que mi poderdante estima en la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 320.000.000)**

La demanda se sustenta en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: La Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, Sigla: COOFUNDADORES con Nit 890.317.979-6 representada legalmente por su gerente OLGA PATRICIA GUERRERO CALDERON, tiene como su principal o única actividad empresarial, la prestación del servicio de vivienda a sus asociados en la modalidad de vivienda de propiedad cooperativa, regulada por el artículo 77 de la Ley 79 de 1988, además de los Estatutos y reglamentos internos de la Cooperativa.

SEGUNDO: Para la prestación de ese servicio cuenta con la Unidad Habitacional Los Fundadores de su entera propiedad, ubicada en la carrera 56 No. 9-60 con acceso también por la carrera 61 No. 9-99 de la ciudad de Cali, que consta de 240 apartamentos y sus áreas comunes, para 240 familias en cabeza de 240 asociados, siendo ese el número límite de asociados para la cooperativa, es decir se trata de una cooperativa cerrada en cuanto al número de asociados. Por otra parte, a cada asociado a la firma con la cooperativa del *contrato de suscripción y pago de aportes*

cooperativos se le asigna un apartamento o unidad de vivienda, sobre la cual se le constituye a su vez un derecho de habitación, por lo tanto el interés de asociarse a la cooperativa se funda en la asignación de un apartamento concreto mediante la constitución de un derecho de habitación a su favor por parte de la cooperativa.

TERCERO: Mi representado el señor William Mauricio González Moreno fue admitido como asociado de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores en el mes de abril del año 2008, para acceder a un derecho de habitación sobre el apartamento M-102, por reunir los requisitos estatutarios, permaneciendo en ejercicio de su vínculo jurídico sin ninguna dificultad.

CUARTO: Para inicios de 2018, el entonces asociado Jesús Antonio Ocampo ofreció la cesión de sus derechos cooperativos, asignados sobre el apartamento T-102 siguiendo los procedimientos establecidos en los estatutos y los reglamentos de la Cooperativa. Interesándose en cambiar su habitación, mi representado William Mauricio González Moreno (que deseaba trasladarse del Apto M-102 al T-102) llegó a un acuerdo económico por tales derechos y celebró un *contrato de Transferencia o cesión de aportes cooperativos* vinculados al Apto T-102 con el señor Jesús Antonio Ocampo, contrato que se rige por las normas del derecho civil y del derecho comercial, que vincula únicamente a cedente y cesionario, y condicionado a la admisión del cesionario conforme lo reglamentado por COOFUNDADORES.

Es de aclarar desde ahora, que el valor de la cesión o transferencia de los derechos cooperativos se fija de acuerdo con el valor comercial del apartamento que se encuentra asignado al cedente, valor comercial a la fecha en que lleve a cabo el negocio jurídico en el que no interviene la cooperativa, ni es sometido a su aprobación.

QUINTO: COOFUNDADORES, conforme a sus reglamentos, inició un nuevo proceso de admisión al señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ, para el apartamento T-102 a fin de cumplir con la condición necesaria para recibir los derechos en cesión, proceso que terminó exitosamente mediante las actas Nos. *1021 de mayo 8 y 1023 de mayo 22 de 2018* proferidas por el Consejo de Administración que se aportan, al encontrarse plenamente comprobado el cumplimiento de los requisitos para ser asociado, conforme al *Reglamento de Admisión de Asociados y Arrendatarios* del momento, concretamente el Acuerdo No. 003 de 1996

Es de aclarar que mediante las actas mencionadas se desvinculó al señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO de los derechos cooperativos que venía ostentando en el apartamento M-102 que cedió en favor del señor ROMER AGUDELO JARAMILLO, quien ingresó como asociado y al mismo tiempo se aprobó la admisión del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, como asociado en virtud de los derechos cedidos a su favor por el señor JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, radicados en el apartamento T-102, en virtud de lo cual el 28 de junio de 2018 el señor

WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO firmó con la cooperativa el *contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos*, consolidándose la cesión de los aportes cooperativos, acto jurídico que cuenta con el cumplimiento de todos los requisitos legales y estatutarios de la Cooperativa.

SEXTO: El señor William Mauricio González acordó con el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón que este último efectuara las reparaciones locativas en Apto T-102 que fueron autorizadas por la cooperativa. Ya que el señor Ocampo Calderón no estaba efectuando en debida forma dichas reparaciones, como por razones de tiempo y necesidad el demandado requería ocupar el bien, se acordó que el señor William Mauricio González Moreno las efectuara descontando el valor respectivo del precio acordado. El señor Jesús Antonio Ocampo hizo la entrega material del apartamento, al señor William Mauricio González el 28 de mayo de 2018 mediante escrito que se adjunta, tal como era su compromiso y lo acostumbrado en la COOFUNDADORES, no obstante, una vez ubicado en el Apto T-102 el señor William Mauricio González Moreno inició las reparaciones locativas acordadas, pero se vió en la necesidad de suspenderlas para informarle al señor Jesús Antonio Ocampo Calderón, la necesidad de hacer importantes reparaciones estructurales al inmueble (vitales por temas de salubridad y acceso a los servicios) por lo cual debió efectuarlas a su cargo (reparaciones estructurales que se detallan en el acta de conciliación aportada por la demandante) para poder habitar el bien en compañía de su familia,

sin que el señor Ocampo Calderòn se aviniera a cumplir los compromisos a su cargo, lo cual generó la controversia ventilada en el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali como en adelante se explica.

Con posterioridad, el cedente se ausentó del país fijando su domicilio en Estados Unidos, razón por la cual no firmó la escritura de cancelación del derecho de habitación que le había sido constituida sobre el apartamento T-102. Esto originó un conflicto entre las partes cedente y cesionario.

En la medida que el demandado mediante el contrato de transferencia de aportes cooperativos celebrado con el señor ROMER AGUDELO JARAMILLO cedió sus aportes cooperativos vinculados al Apto M-102 en su favor acordando un precio de \$ 230.000.000, de los cuales le solicitó al señor ROMER AGUDELO JARAMILLO consignara \$ 115.000.000 a nombre de la Cooperativa según comprobante adjunto, para que esta a su vez consignara este valor a favor de **JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON** como abono a la segunda cuota acordada entre este y **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO**, en virtud del contrato de transferencia de aportes cooperativos vinculados al Apto T-102 suscrito entre estos el 15 de mayo de 2018.

Abono de \$ 115.000.000 que efectivamente recibió JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON según consignación a nombre de COOFUNDADORES que se adjunta y conforme al recibo que por dicho valor le expidió JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON a WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO que también se anexa.

SEPTIMO: A pesar de haber sido admitido nuevamente como asociado el señor William Mauricio González Moreno por cumplirse de su parte todos los requisitos y trámites, entre ellos la firma del *contrato de suscripción y aportes cooperativos el 28 de junio de 2018* con la cooperativa, los órganos administrativos de la misma empezaron a colocar obstáculos para la firma de la constitución del derecho de habitación de que tratan los estatutos de la Cooperativa en su artículo 10, es decir, desconociendo sus derechos de asociado.

OCTAVO: En Acta 1020 del consejo de administración de la cooperativa del 20 de abril de 2018, cuya parte pertinente se muestra en imagen y se adjunta como prueba, se tomó la decisión de admitir al asociado WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO con derecho sobre el apartamento T.102, pero simultáneamente también se aceptó su renuncia a los derechos cooperativos que venía ostentando sobre el apartamento M-102.

Mi representado, de buena fe, en cumplimiento a los estatutos y reglamentos cooperativos, suscribió la Escritura Publica No. 1.738 del 08 de Junio del 2018, ante la Notaria 18 de Cali, que obedece a una minuta redactada por COOFUNDADORES renunciando a sus derechos cooperativos sobre el apartamento M-102, sabiendo que le había sido reconocido por el Consejo de Administración el mismo derecho sobre el apartamento T-102.

14. Proposiciones y correspondencia.

- Carta del asociado Jesús Antonio Campo, apto. T-102, presenta carta solicitando al Consejo autorización para la cesión de su derecho de habitación. El Consejo autoriza y enviará respuesta al Asociado.
- Carta del Asociado William Mauricio Gonzalez, apto. M-102, solicita al Consejo, autorización para la cesión de su derecho de habitación. El consejo autoriza pero solo tendrá efectos a partir del momento en que sea admitido un nuevo Asociado.
- Carta del Comité de Convivencia, solicitando autorización para realización de reuniones de los jueves y tertulias. Se somete a consideración de los consejeros, se aprueba con cinco (5) votos a favor.

NOVENO: COOFUNDADORES se viene negando a suscribir la escritura pública de constitución del derecho de habitación del Apto T-102 a mi representado, no obstante, se le autorizó realizar las reparaciones necesarias para hacer habitable el inmueble dadas las condiciones en que lo recibió, y también se le permitió hacer mejoras locativas útiles para el disfrute del bien. De igual manera mi representado trasladó su vivienda al apartamento T-102 paga las cuotas mensuales de administración, así como el impuesto predial del apartamento conforme a las certificaciones de fecha 14 de noviembre de 2020 expedidas por COOFUNDADORES que se adjuntan, y cumple con las normas de convivencia de la Cooperativa para la unidad residencial.

DECIMO: Al negársele a mi representado la constitución de su derecho de habitación mediante instrumento público, a pesar de cumplir con todos los requisitos y procedimientos, se convirtió en justificación para negarle la asistencia a las asambleas, por lo que desde el año 2019 se ha visto en la necesidad de presentar numerosas

acciones de tutela para que se le garantice el ejercicio de su derecho fundamental como asociado a la luz de la Ley 79 de 1988, respuesta a derechos de petición solicitados entre otros.

Acciones de Tutelas entre las cuales está la acción instaurada ante el *Juez 21 Penal Municipal de Cali* con Radicación No. 2023-00036 y fallo del nueve (09) de marzo de dos mil veintitrés (2023, cuya copia obra en los anexos de la demanda en la cual en virtud de medida transitoria se obtuvo el ingreso del señor William Mauricio González Moreno a la asamblea ordinaria de asociados del 4 de marzo de 2023, aunque finalmente no se tutelò su derecho y acción de tutela instaurada ante JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI Radicado No. 760014303007-2019-00049-01, en virtud de medida transitoria puede ingresar mi poderdante a la asamblea ordinaria del año 2019, aunque en primera instancia se niega la tutela, en segunda instancia se revoca la sentencia del A quo y se concede derecho tutelado por fallo del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.

DECIMO PRIMERO: Como quiera que entre el cedente señor Jesús Antonio Ocampo y el cesionario William Mauricio González Moreno surgió el conflicto relativo a los arreglos acordados sobre el apartamento ya que por las condiciones sanitarias encontradas en el mismo, y al encontrarse el señor William Mauricio González Moreno ya habitándolo con su familia, debió asumir el costo de arreglos estructurales

mas no locativos como los acordados, lo que originó la suspensión del pago del saldo de lo acordado para la cesión de los derechos cooperativos, porque debían descontarse las obras realizadas.

Ese conflicto que se ha ventilado en los estrados judiciales concluyó con la sentencia dictada por el señor Juez 11 Civil del Circuito de Cali en octubre 15 de 2020, declarando válido el contrato de *transferencia o Cesión de Aportes Cooperativos* celebrado entre el señor WILLIAM MAURICIO GONZÁLEZ MORENO y el señor JESÚS ANTONIO OCAMPO CALDERON, el día 15 de Mayo de 2018 ante la Notaria 18 de Cali, sobre el apartamento T – 102 de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores.”

DECIMO SEGUNDO: Con la claridad que surge de la sentencia dictada por el señor Juez 11 Civil del Circuito de Cali en octubre 15 de 2020 y de la Ley 79 de 1988, mi representado presentó demanda ejecutiva por obligación de hacer, en contra de COOFUNDADORES para que se suscriba en su favor la constitución del derecho de habitación sobre el apartamento T-102, toda vez que como asociado le asisten los derechos contemplados en el artículo 10 de los Estatutos de COOFUNDADORES. Esta demanda viene siendo conocida en primera instancia por el Juzgado 8 Civil Municipal de Cali, con radicado **76001400300820210069200** y en segunda instancia por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali con radicados **76001400300820210069201** y **76001400300820210069202**

DECIMO TERCERO: El trato discriminatorio del que ha sido objeto el señor William Mauricio González Moreno y su familia, el tener que verse obligado a instaurar acciones de distinta índole para el reconocimiento de sus derechos cooperativos, el aislamiento social que ha sufrido en la Cooperativa, donde incluso en asambleas personas mal informadas y alentadas por ánimos agresivos han pedido se declare persona no grata en la unidad residencial, han generado un daño moral en mi representado, estrés, constante preocupación por la situación de su familia por las acciones que ha tenido que adelantar.

DECIMO CUARTO: En Asamblea Ordinaria de marzo 26 de 2022, el señor William Mauricio González Moreno expuso la situación y propuso conciliar este asunto, con afirmaciones tendenciosas , el Presidente del Consejo de Administración del momento se opuso a conciliar el asunto influyendo así para que la Asamblea decidiera continuar el proceso y se atuviera a lo que decidiera la justicia ordinaria en el proceso ejecutivo tramitado por el señor William Mauricio González Moreno, ante el Juzgado 8 Civil Municipal de Cali contra la cooperativa

DECIMO QUINTO: COOFUNDADORES, acorde con sus estatutos y reglamentos, debió cancelar el derecho de habitación en cabeza del señor Jesús Antonio Ocampo Calderòn, toda vez que al hacer *dejación de su condición de asociado perdió inmediatamente* sus derechos contemplados en el artículo 10 de los Estatutos entre ellos el derecho de habitación sobre el Apto T-102 , en concordancia con lo

establecido en el parágrafo primero del artículo 11 de dichos estatutos, los cuales están condicionados a su permanencia como asociado.

Contrario a actuar como los estatutos lo disponen, COOFUNDADORES omite cumplir con su deber y mantiene como asociado al señor Ocampo Calderòn quien ya se retirò, para argumentar que es la razón por la que no puede constituir el derecho de habitación en cabeza del señor William Mauricio González, ya que este último no le pagó el saldo del precio acordado en el contrato de transferencia de aportes cooperativos al señor Ocampo Calderòn (suscrito el 15 de mayo de 2018), contrato del cual no hace parte la cooperativa, declarado válido sin lugar a restituciones mutuas, y a pesar de que el señor William Mauricio González firmó con la cooperativa el 28 de junio 2018 *el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos*, en virtud del cual suscribió y pagó sus aportes cooperativos, ya que a continuación por transferencia contable e interna se coloca a su nombre el valor de los aportes cooperativos suscritos, no ha sido posible que la cooperativa cancele el derecho de habitación que aun figura a nombre del asociado retirado Jesùs Antonio Ocampo Calderòn sobre el Apto T-102, para constituirlo a favor del señor William Mauricio González Moreno.

DECIMO SEXTO: Habiendo ya conocido la cooperativa la sentencia proferida en el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali el 15 de octubre de 2020, frente al contrato de transferencia de derechos cooperativos celebrado entre Jesùs Antonio Ocampo

Calderòn y William Mauricio González Moreno, encontrándose en curso el proceso ejecutivo 2021-00692 ante el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali, notificada la cooperativa del mandamiento de pago de forma personal el 31 de mayo de 2022 y a pesar de que la Asamblea decidió esperar a la decisión del Juzgado, el Consejo de Administración de COOFUNDADORES, emite el Acta 1163 del 12 de agosto de 2022, mediante la cual *"Se aprueba por unanimidad la revocación de la condición de asociado y de los derechos de habitación del apartamento T 102 al señor William Mauricio González"*.

La decisión emanada del Consejo de Administración el 12 de agosto de 2022, adolece de las siguientes nulidades:

Causa Ilícita: Esta decisión busca dejar sin título ejecutivo el proceso que para entonces cursaba y continúa su curso en el Juzgado 8 Civil Municipal del Cali con radicado **76001400300820210069200**, desconoce además la determinación de la Asamblea de la Cooperativa de marzo 26 de 2022, que negó la conciliación y dejó la decisión de la controversia sujeta a la sentencia que dicte la justicia ordinaria.

También tiene causa ilícita toda vez que contraría abiertamente el artículo 81 de la Ley 79 de 1988 así como los Estatutos mismos de la Cooperativa en su reforma del 26 de febrero, marzo y 2 del 2022 reguló conforme a la Ley, el proceso de exclusión de un asociado a partir del artículo 118.

Objeto Ilícito: Se pretende con esta decisión el desconocimiento de los derechos que legal y estatutariamente corresponden a mi representado el señor William Mauricio González Moreno en su calidad declarada de asociado de COOFUNDADORES.

Falsa Motivación. Tal como se lee en la propia acta 1163, utiliza reglamentos de 2019 y 2020 posteriores a la admisión del señor William Mauricio González Moreno de abril de 2018, cuando estaba vigente *el Reglamento de Admisión correspondiente al Acuerdo 003 de 1.998*, para argumentar una "revocación" (sic) para la cual carece de competencia y alegando además que la omisión en la aplicación de reglamentos en el trámite radica en el propio consejo para concluir con su decisión, abrogándose un control de legalidad que no le compete por estatutos ni por ley, al tratarse de un órgano administrativo de una cooperativa del sector privado.

Las cooperativas son organizaciones de **derecho privado** que se rigen por la Ley y sus estatutos y en su administración no se adelantan actos de administración pública ni judiciales, por lo tanto no proceden figuras propias del derecho administrativo como la revocatoria de actos administrativos, ni tienen carácter judicial, por el contrario cuenta con las leyes del derecho privado para desarrollar su objeto social y resolver las situaciones administrativas propias de su ejercicio empresarial.

Carencia de capacidad. El Consejo de Administración carece totalmente de competencia para excluir un asociado, esa competencia radica en la Asamblea General de Asociados luego de cumplido el procedimiento estatutariamente

establecido con las garantías constitucionales para el asociado. Así lo indica el artículo 81 de la Ley 79 de 1988

DECIMO SEPTIMO: *El valor de los aportes cooperativos de conformidad con el artículo 77 de la Ley 79 de 1988, es el valor real del inmueble materia del derecho de habitación, por lo tanto es el que determina la cuantía de la demanda, como lo establece dicha norma: "El valor de los aportes de los asociados en las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, será igual al valor final de la unidad asignada reajustado anualmente mediante los procedimientos de corrección monetaria que establezcan los estatutos".*

COOFUNDADORES, conoce de antemano que el valor real de los aportes de los asociados, es el mismo valor de las unidades de vivienda asignadas, como lo dispone el artículo 77 de la Ley 79 de 1988

Igualmente, la cooperativa sabe que entre cedente y cesionario acuerdan libremente el valor de la cesión o transferencia de los aportes cooperativos y que ese valor es el que comercialmente tiene el inmueble en la fecha de la cesión, todo dentro de su libertad de negociación.

Hasta el momento la Cooperativa no ha hecho entrega al señor William Mauricio González Moreno del valor de sus aportes cooperativos que a la luz del artículo 77 de la Ley 79 de 1988 es el valor actual del apartamento T-102

En consideración a lo expuesto, el valor actual (a la fecha de esta demanda) del apartamento la estima mi representado en la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000)

DECIMO OCTAVO: El proceso ejecutivo con radicado 76001400300820210069200 no cuenta con sentencia definitiva, menos aún para la fecha en que se presentó la demanda principal de que trata este proceso (junio de 2023). Con lo que es claro que el proceso principal desconoce la actuación judicial que se adelanta en el Juzgado 8 Civil Municipal de Cali.

PRUEBAS

Documentales:

Téngase como tales los siguientes aportados con la demanda principal y que obran ya en el proceso:

1. Certificado de tradición del FMI 370 - 66729
2. Contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos de fecha 28 de junio de 2018
3. Acta conciliación 2019 de la cámara de comercio del 17 de julio de 2018
4. Acta 1163 del 12 de agosto del 2022

5. Certificado de existencia y representación legal de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, expedido por la Cámara de comercio de Cali

Adicionalmente solicito tener como **pruebas documentales las que se aportan con esta demanda de reconversión:**

1. Reglamento de admisiones (Acuerdo 003 de 1996)
2. Comunicación del 7 de febrero de 2018 en la cual JESUS ANTONIO CALDERON OCAMPO le comunica a COOFUNDADORES su deseo de ceder sus aportes cooperativos.
3. Acta 1020 del consejo de administración de la cooperativa del 20 de abril de 2018
4. Comunicación del 20 de abril de 2018 en la cual JESUS ANTONIO CALDERON OCAMPO informa a la Cooperativa la realización de trabajos en el Apto T-102 y la Ficha técnica de la misma fecha emitida por la cooperativa.
5. Comunicación de Coofundadores de fecha 23 de abril de 2018 en la cual se le informa a JESUS ANTONIO CALDERON OCAMPO que se le aprueba la cesión de sus derechos cooperativos vinculados al Apto T-102
6. Acta 1021 del consejo de administración de la cooperativa del 8 de mayo de 2018
7. Acta 1023 del consejo de administración de la cooperativa del 22 de mayo de 2022
8. Comunicación de Coofundadores de fecha 23 de mayo de 2018 en la cual aprueba el traslado del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO del Apto M-102 al Apto T-102
9. Comprobante Banco Davivienda del 23 de mayo de 2018 en el cual ROMER AGUDELO JARAMILLO consigna \$115.000.000 a COOFUNDADORES, abono

segunda cuota de WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO a JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON según contrato transferencia del 15 de mayo de 2023

10. Recibo constancia de pago expedido por JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON a WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO por \$ 115.000.000 por concepto abono segunda cuota según contrato transferencia aportes cooperativos entre ellos suscrito el 15 de mayo de 2023
11. Constancia de entrega del Apto T-102 de JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON a WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO del 28 de mayo de 2018.
12. Comunicación de la Supersolidaria en la cual se responde a solicitud radicada del 02/07/2019 por el demandado señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
13. Fallo del Juez 11 Civil del Circuito de Cali de fecha 15 de octubre de 2020 y video de la audiencia de fallo dentro del proceso instaurado por JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO.
14. Certificación del 14 de noviembre de 2020 emitida por Coofundadores sobre valor de aportes cooperativos del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO en la cooperativa
15. Certificación del 14 de noviembre de 2020 emitida por Coofundadores sobre valor pagado por el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO por concepto de impuesto predial de los años 2018, 2019 y 2020 del Apto T-102
16. Estatutos 2014 de Coofundadores
17. Estatutos 2022 de Coofundadores
18. Constancia de la página de la rama judicial del trámite que cursa en: JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, EJECUTIVO SINGULAR POR OBLIGACION DE

SUSCRIBIR DOCUMENTO de WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
contra COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES
COOFUNDADORES con RADICADO No.76001400300820210069200

19. Constancia de la página de la rama judicial del trámite que cursa en: Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali con RADICADO No. 76001400300820210069201 (Apelación sentencia anticipada Juzgado 8 Civil Municipal de Cali emitida dentro del trámite con radicado No.76001400300820210069200)
20. Constancia de la página de la rama judicial del trámite que cursa en: Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali con 76001400300820210069202 (Nulidad sentencia anticipada Juzgado 8 Civil Municipal de Cali emitida dentro del trámite con radicado No.76001400300820210069200)
21. Copia de la carpeta que contiene los documentos que fueron valorados en el proceso de admisión realizado en abril de 2018 y que concluyó con la nueva admisión como asociado del señor William Mauricio González Moreno
22. Fallo de tutela del 22 de marzo de 2019 del JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, con Radicado No. 760014303007-2019-00049-01 y del fallo del 9 de mayo de 2019 del ad quem, JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, tutelando el derecho accionado

Derecho de petición

Se anexa derecho de petición de la suscrita apoderada solicitando a COOFUNDADORES remita al Despacho los documentos que se enuncian a continuación que se encuentran en poder de la cooperativa, *en caso de no entregarse*

tales documentos con destino a este proceso, solicito al señor Juez ordenar su entrega como prueba de este trámite, a saber:

PRIMERO: Copia del ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023, que obra como prueba documental dentro del texto de la demanda del referido trámite donde se presenta esta demanda de reconvención, ya que no se encuentra dentro de los anexos enviados por el Juzgado a mi poderdante en virtud de la notificación del auto admisorio de la referida demanda así mismo del video que contiene la grabación de lo plasmado en el ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023.

SEGUNDO: Del video que contiene la grabación de la audiencia de Asamblea Ordinaria de asociados de COOFUNDADORES llevada a cabo *en marzo 26 de 2022.*

TERCERO: Del comprobante de entrega al señor JESUS ANTONIO OCAMPO DE LA SUMA DE \$115.000 millones por parte de COOFUNDADORES en mayo de 2018

Prueba pericial

1. Avalúo comercial de fecha 26 de diciembre de 2022 del bien inmueble que incluye : "Apartamento 102 Bloque T" , "Garaje 117", y la asignación por uso exclusivo de la terraza del Apto T-102 ubicados en el CONJUNTO HABITACIONAL LOS FUNDADORES de esta ciudad por valor total de \$278.931.200

Testimoniales.

Solicito respetuosamente señor Juez decretar los testimonios de las siguientes personas:

1. RUTH PATRICIA BONILLAVARGAS, identificada con la C.C. 41.700.708 quien ejercía como presidente del Consejo de Administración para el año 2018 y puede declarar sobre el trámite de Admisión del señor William Mauricio González Moreno y a quien le consta el tratamiento que se ha dado al demandante en reconvención y a su familia por la cooperativa.

También le constan los hechos posteriores a la admisión del señor González y lo ocurrido en la Asamblea Ordinaria del 26 de marzo de 2022. De igual manera respecto del trato que se ha dado al demandante en reconvención y a su familia por parte de la cooperativa. Para lo cual puede ser citada en la carrera 61 No. 9-99, Apartamento Q-302 de Cali o en el correo electrónico ruthbv57@gmail.com.

2. WALTER PRIETO, quien era también integrante del Consejo de Administración para el año 2018 y además era coordinador del Comité de Admisiones, puede declarar sobre el trámite seguido para la admisión del señor William Mauricio González y los hechos posteriores, y sobre lo ocurrido en la Asamblea General

de asociados de marzo 26 de 2022. Puede ser citado en la carrera 56 No. 9-60 apartamento F-203 de Cali o en su correo Wprieto11@gmail.com

3. ALVARO BARRETO, quien formaba parte de la Junta de Vigilancia para la época de los hechos en 2018 y puede declarar sobre el proceso de admisión, aclarar todo lo relacionado con el mismo, lo relacionado con las Asambleas que se han realizado desde entonces donde se ha tratado el tema. De igual manera respecto del trato que se ha dado al demandante en reconvención por la Cooperativa. Puede ser citado en la carrera 56 No. 9-60 apartamento D-201 de Cali o en su correo Abarreto54@gmail.com
4. CARMEN CRISTINA RUIZ identificada con la C.C. 41.700.708 quien ejercía como secretaria del Consejo de Administración para el año 2018 y puede declarar sobre el trámite de Admisión del señor William Mauricio González Moreno. También le constan los hechos posteriores a la admisión del señor González y lo ocurrido en la Asamblea del 26 de marzo de 2022. Puede ser citada en la carrera 61 No. 9-99 apartamento R-302 de Cali o en el correo electrónico crisruiz1119@gmail.com
5. ROMER AGUDELO JARAMILLO. A quien el señor William Mauricio González cedió su derecho cooperativo y le consta del trámite del mismo, así como los hechos que se suscitaron con posterioridad al mismo y lo ocurrido en las Asambleas de la Cooperativa. Puede ser citado en la Carrera 56 No. 9-60 apartamento M-102 de Cali

6. MARIA DEL CARMEN VALENCIA, Asociada de la Cooperativa a quien le consta el tratamiento que se ha dado al demandante en reconvención por la cooperativa y todo lo ocurrido en las Asambleas con respecto al caso, puede ser citada en la carrera 56 No. 9-60, BLOQUE A apartamento 102 de Cali
7. CLAUDIA PATRICIA VALENCIA MOLINA, Asociada de la Cooperativa a quien le consta el tratamiento que se ha dado al demandante en reconvención y a su familia por la cooperativa, puede ser citada en la carrera 56 No. 9-60, Bloque J, apartamento 102.

Interrogatorio de Parte

Solicito al señor Juez señalar fecha y hora para la recepción del interrogatorio de la señora OLGA PATRICIA GUERRERO CALDERON con C.C.66.810.104 de Cali, representante legal de la demandada, a quien formularé cuestionario sobre los hechos de esta demanda.

Puede ser citada en la sede de la Cooperativa ubicada en la Carrera 56 No. 9-60 de Cali , oficina de administración correo electrónico: gerencia@coofundadores.net y contabilidad@coofundadores.net

JURAMENTO ESTIMATORIO

Para dar cumplimiento al artículo 206 del Código General del Proceso, como quiera que se pretende el reconocimiento de una eventual indemnización en caso de decretarse la nulidad del proceso de admisión del demandante en reconvención, bajo juramento manifiesto que el valor del perjuicio corresponde al valor de los aportes cooperativos que el demandante WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO tiene en la Cooperativa, y que conforme al artículo 77 de la Ley 79 de 1988 es el valor del apartamento T-102 estimado a la fecha por mi poderdante en la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Tratándose de un asunto donde una de las partes es una cooperativa, para contextualizar el caso consideramos conveniente recordar las normas que rigen de forma especial este tipo de personas jurídicas de derecho privado, pero que por ejercer actividades empresariales con patrimonio de particulares están sometidas a una reglamentación especial y vigilancia del Estado.

Normas del Cooperativismo y concretamente aplicables a COOFUNDADORES

Las Cooperativas se rigen por la Ley 79 de 1988, por la Ley 454 de 1998 y demás normas reglamentarias y por sus propios estatutos y reglamentos. Se definen de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 79 de 1988 como *“la empresa asociativa sin ánimo de lucro, en la cual los trabajadores o los usuarios, según el caso son simultáneamente*

los aportantes y los gestores de la empresa, creada con el objeto de producir o distribuir conjunta y eficientemente bienes o servicios para satisfacer necesidades de sus asociados y de la comunidad en general.

Son asociados de la cooperativa de acuerdo con el artículo 22 de la misma Ley: los fundadores, a partir de la fecha de la asamblea de constitución, y quienes ingresen posteriormente, a partir de la fecha que sean **aceptados por el órgano competente**. Calidad que se pierde según el artículo por muerte, retiro voluntario o exclusión.

El máximo órgano de administración es la Asamblea conformada por todos los asociados, que se reúne en forma ordinaria una vez al año y en forma extraordinaria cuando se considere necesario de acuerdo con sus estatutos. La Asamblea elige un Consejo de Administración en quien delega la administración permanente de acuerdo con los estatutos. La Cooperativa cuenta con un gerente que ejecuta las decisiones de la Asamblea y el Consejo de administración y ejerce como representante legal.

Las cooperativas pueden desarrollar cualquier actividad empresarial, solo que mediante la modalidad de administración sujeta a los valores y principios que definen la economía solidaria. En el caso de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, su objeto se define en el artículo 5 de sus estatutos, de la siguiente forma:

“El objeto social de Coofundadores se desarrollará cumpliendo actividades dirigidas

a:

- A. *Satisfacer las necesidades inherentes a vivienda de los asociados, su grupo familiar y de toda la comunidad residente en el Conjunto Habitacional "LOS FUNDADORES", bajo el sistema de propiedad cooperativa.*
- B. *Implantar y mantener el cooperativismo como principio orientador de las actividades de los asociados y de la comunidad residente en el Conjunto Habitacional "Los Fundadores".*
- C. *Administrar y conservar el Conjunto Habitacional los Fundadores, incluyendo todas sus áreas de vivienda, las de uso común y las de los locales comerciales.*
- D. *Fortalecer el desarrollo económico de la Cooperativa mediante la realización de operaciones financieras que permitan colocar sus excedentes de liquidez en entidades externas.*
- E. *Dirigir las actividades de la comunidad hacia la meta fundamental de la convivencia armónica, integración y mantenimiento de ideales de calidad de vida en el conjunto residencial.*
- F. *Difundir el espíritu de la vivienda cooperativa*
- G. *Atender las necesidades financieras de los asociados y administrar adecuadamente los recursos disponibles para ello.*
- H. *Prestar el servicio de administración inmobiliaria en el Conjunto Habitacional Los Fundadores y en otros inmuebles.*
- I. *Prestar el servicio de educación preescolar a los familiares de los asociados, a los familiares de los residentes y a los habitantes del área de influencia de la*

Cooperativa, a través de entidades o instituciones que para el efecto sean creadas o celebrando convenios con otras entidades independientes.

J. Apoyar actividades de producción y comercialización entre los asociados, residentes y habitantes del área de la Cooperativa

K. Atender actividades recreativas, culturales y deportivas.

L. Desarrollar actividades relacionadas con el mejoramiento del medio ambiente.

M. Desarrollar todas las actividades complementarias a las anteriores o que sean afines a ellas.

Siendo su principal objeto social, satisfacer las necesidades de vivienda de los asociados bajo el sistema de vivienda de propiedad cooperativa, lo realiza a través de la Unidad Residencial Los Fundadores, que consta de 240 apartamentos y zonas social, comercial y administrativa.

La actividad de vivienda de propiedad cooperativa se encuentra regida por el artículo 77 y siguientes de la ley 79 de 1988, que establece:

*“Artículo 77. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, los terrenos, las viviendas, las construcciones de todo orden y demás elementos adheridos al inmueble serán de **propiedad exclusiva de la cooperativa**. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa **los asociados tendrán derecho** a la utilización plena y exclusiva de la unidad que se les asigne **mediante contrato escrito** en el que conste la identificación de la vivienda asignada y las condiciones de utilización”.*

“Igualmente tendrán derecho al uso de las áreas o zonas comunes que posee el conjunto de acuerdo con el reglamento interno de la cooperativa. El valor de los aportes de los asociados en las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, será igual al valor final de la unidad asignada reajustado anualmente mediante los procedimientos de corrección monetaria que establezcan los estatutos”

Se resaltaron con negrilla algunos términos que consideramos necesarios para la comprensión del caso concreto, ya que en la demanda principal no se presenta el contexto necesario para una decisión ajustada a la ley, ocultando la forma como se ha venido desconociendo la ley y los estatutos en contra de mi representado.

Siendo entonces COOFUNDADORES una cooperativa que desarrolla la vivienda de propiedad cooperativa es propietaria de la unidad residencial Los Fundadores, un solo inmueble que integra físicamente 240 apartamentos independientes con zonas de uso común para su adecuado uso, recreación, actividades sociales, comerciales y zona administrativa.

Tal como el artículo 77 transcrito lo establece se entrega a cada asociado un apartamento bajo la modalidad de derecho de habitación, forma jurídica por la que se optó para la tenencia de las unidades habitacionales regida por el Código Civil a partir de su artículo 870 y que cumple con constituirse formalmente por escritura pública que para garantía de los asociados se registra en el folio de matrícula del inmueble.

En cuanto al valor del aporte cooperativo, la Cooperativa ha mantenido contablemente los valores históricos del costo de la obra, vale decir, el valor de la adjudicación inicial que se efectuó en cabeza de los 240 asociados fundadores hace 45 años aproximadamente, no los ha actualizado aunque por estatutos ha debido hacerlo y por ello en cabeza de cada asociado se certifica las sumas que aparecen en sus libros contables.

Entre tanto, se ha establecido un sistema de retiro de los asociados mediante la cesión de sus aportes cooperativos a quien aspire a ingresar a la cooperativa para ocupar el apartamento que se encuentra asignado a quien cede esos aportes. De esta manera, la cooperativa no desembolsa el valor de los aportes cooperativos al asociado cedente, ni recibe dinero del asociado cesionario por este concepto, de manera que aceptando la cesión los aportes cooperativos pasan a figurar en cabeza del asociado que mediante esta modalidad jurídicamente válida ingresa. Esto se refleja en los reglamentos de admisión y en los mismos procedimientos que siempre se han adelantado.

Por su parte los asociados que ofertan la cesión de su derecho, negocian con el aspirante cesionario, **el valor real del inmueble** bajo sus condiciones económicas, las cuales se plasman en un *Contrato de transferencia de aportes cooperativos* que solo a ellos los vincula, en los términos de los artículos 1959 y siguientes del Código Civil y 887 y siguientes del Código de Comercio.

De esta forma, y conforme al reglamento de admisiones, la Cooperativa ejerce su derecho y deber de decidir sobre la admisión del aspirante verificando el cumplimiento de los requisitos para ser asociado, y si el aspirante cumple con ello, acepta la cesión. Es competencia del Consejo de Administración tal como lo establecen los estatutos en su artículo 8, por lo tanto una vez se concluye el proceso de admisión con el pronunciamiento del Consejo de Administración, se ostenta la calidad de asociado, dice la norma:

*“ARTÍCULO 8º. ASOCIADOS. Tienen el carácter de asociados de la Cooperativa los que suscribieron el acta de constitución y **quienes posteriormente sean admitidos como tales**, siempre que permanezcan en la Cooperativa y se encuentren inscritos en el registro social.*

...”

Por otra parte, el retiro voluntario se cumple a través de la cesión de los aportes cooperativos, sobre ello el artículo 12 establece:

“ARTICULO 12º. DEL RETIRO VOLUNTARIO. El asociado que decida su retiro voluntario deberá informarlo por escrito al Consejo de Administración.

*“El Consejo de Administración oficializará esta situación en la reunión siguiente a la fecha de entrega de tal comunicación, luego de lo cual se iniciará el **proceso de cesión de los derechos en la Cooperativa**”.*

En ese mismo sentido el Acuerdo 003 de 1996 reglamenta el proceso de admisión y en su parte pertinente dice:

*“8. El solicitante aceptado como asociado deberá presentar ante la Gerencia los documentos necesarios para realizar los trámites legales de **transferencia de derechos** que son los siguientes:*

- a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía autenticada.*
- b. Fotocopia autenticada de la libreta militar para hombres menores de 50 años.*
- c. Registro civil de nacimiento.*
- d. Certificado de curso de cooperativismo.*
- e. Pago de cuota de admisión*

“Parágrafo 1:

*“El solicitante aceptado tiene un plazo de **treinta (30) días calendario** para cumplir con este requisito. Si no lo hace, el Consejo de Administración considera que no tiene interés u pasará a estudiar otras solicitudes.”*

De esta forma, estatutaria y reglamentariamente se encuentra establecida la cesión como modalidad de retiro e ingreso de los asociados, de manera que a la admisión de un asociado se produce el retiro del cedente.

Obsérvese que ni el reglamento ni los estatutos contemplan la consideración del contrato privado de cesión que solo vincula a las partes, por lo tanto, la cooperativa

no tiene facultad alguna para ejercer derechos ni tiene obligaciones emanadas de ese contrato, su vínculo emana de la decisión de admisión que se encuentra en cabeza del Consejo de Administración y debe ser cumplida por su Gerente.

De allí que a pesar de que el titular del derecho de propiedad es la Cooperativa, quien aspira a ingresar como asociado y ser beneficiario de la constitución de un derecho de habitación paga el valor del bien en su totalidad al asociado que le cede esos derechos. Aunque contablemente se ha mantenido el valor histórico de cada apartamento para la Cooperativa y este es el valor que se certifica para fines tributarios a los asociados.

De la anterior forma quienes se asocian a la Cooperativa lo hacen con el interés a obtener el beneficio de la vivienda y es a través de las viviendas que la cooperativa cumple con su objeto social

En cuanto a los derechos de los asociados se describen en el artículo 10 de los estatutos y el primero es *"A. Suscribir con la Cooperativa el Contrato de **Constitución del Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda asignada**".* El cual como ya se dijo, es formal y se rige por el Código Civil.

A la par, el artículo 11 habla de la pérdida de la calidad de asociado, siendo la primera el retiro voluntario, del que ya hablamos. La consecuencia inmediata de la pérdida de esa calidad se encuentra en el párrafo 1º del artículo 11 que dice:

"PARAGRAFO 1º. La pérdida de la calidad de asociado implica la **pérdida automática del Derecho de Habitación** sobre la Unidad de Vivienda que COOFUNDADORES le ha asignado y de los servicios y demás derechos estipulados en el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación y en este Estatuto".

Todo lo anterior conduce a que, conforme al Reglamento de Admisiones, tan pronto se acepta al asociado, el cedente queda retirado de la Cooperativa, lo que implica que pierde automáticamente los derechos cooperativos. Mal podría quien cede conservar el derecho, Ello implicaría desconocimiento total de la figura de la cesión.

Teniendo claro el retiro voluntario a través de la figura de la cesión, volvemos a las normas generales del cooperativismo para recordar que el artículo 25 de la Ley 79 de 1988, que prescribe tres causales, siendo la segunda el fallecimiento, que por obvias razones implica que el titular del derecho no podrá ejercerlo y la tercera es la exclusión. No existe ninguna otra figura que conduzca al retiro de un asociado en ninguna cooperativa.

La exclusión es la máxima sanción que se puede imponer a un asociado en una cooperativa, por eso debe ser el resultado de un proceso riguroso en el que se garantice el derecho de defensa, el debido proceso, el acopio de pruebas etc.

No existe la figura de la "revocación" a la que ingeniosa y malintencionadamente acudió el Consejo de Administración para decir que por error de la misma cooperativa se despoja de todo derecho a un asociado, y más aún sin reconocerle

los derechos que él mismo aportó para su ingreso, que son entre otros el pago al cedente y las reparaciones que tuvo que hacer para contar con las condiciones sanitarias necesarias para su habitación y la de su familia, ni las mejoras útiles de las que se beneficiaría la Cooperativa.

Concretamente para las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, se establece por la Ley 79 en su artículo 81 la competencia es exclusiva de la Asamblea, veamos:

“ARTICULO 81. Los asociados a las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, **sólo podrán ser excluidos por decisión final de la asamblea general** y la restitución de las unidades habitacionales ocupadas por ellos o por cesionarios temporales, se hará mediante el trámite del proceso verbal que establece el Código de Procedimiento Civil.”

En Asamblea del 26 de febrero, 1 y 2 de marzo del 2022, se reformaron los estatutos de COOFUNDADORES, y se estableció a partir del artículo 118 el régimen disciplinario donde se definen las faltas, las sanciones y el procedimiento que debe surtir para poder excluir a un asociado.

En este caso el Consejo de Administración, sin conocer las razones internas que haya tenido, pero argumentando la falta de aplicación por parte de los consejeros del año 2018, de los reglamentos dictados en el *año 2019 y 2020* (no vigentes en 2018), acude a una figura extraña para el derecho cooperativo, arbitraria, violatoria de todo

derecho, para sacar a mi representado sin que haya incurrido en causa para ello, sin permitirle el derecho de defensa, sin indemnizarlo por la expropiación que sufre. Todo un atropello para él y su familia.

Sobre la nulidad absoluta de los contratos.

Comprendido el contexto cooperativo en el que se circunscribe el vínculo de mi representado y la demandante principal ahora demandada en reconvención, tenemos que remitirnos a la nulidad absoluta de los actos del Consejo de *Administración que se vierten en el acta 1163 del 12 de agosto de 2022, mediante la cual "Se aprueba por unanimidad la revocación de la condición de asociado y de los derechos de habitación del apartamento T 102 al señor William Mauricio González"*.

Los artículos 1741 y 1742 del Código Civil, tienen establecido:

ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:>
La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

Sin duda la decisión del Consejo de Administración de COOFUNDADORES que se consigna en el acta 1163 del 12 de agosto de 2022, es nula de nulidad absoluta.

Se incurre por COOFUNDADORES en **causa ilícita** cuando ante la exigencia de sus derechos por parte del señor William Mauricio González mediante proceso ejecutivo por obligación de hacer, que no tiene otro objeto que el reconocimiento de su derecho de asociado a que se le constituya el derecho de habitación sobre el apartamento que le fue asignado, COOFUNDADORES opta por utilizar una figura inexistente en la ley y en sus estatutos para evadir el cumplimiento de la posible sentencia.

Pero también tiene **objeto ilícito** la decisión que pretende poner fin al reclamo por parte del asociado William Mauricio Gonzalez Moreno de sus derechos, borrando de

un tajo burdamente todo el proceso a que fue sometido para acceder a esos derechos, la "revocación" (sic) o anulación como ahora se pretende por la vía judicial en la demanda principal, no tiene otro objeto que desconocer los derechos del accionante y favoreceré a un tercero que ya no es parte de la cooperativa, pero cuya presencia sirve para los propósitos de sus directivos.

Estamos frente a una nulidad absoluta que puede y debe ser declarada por el juez, mi representado cuenta con todo el derecho a pedir su declaratoria como directamente afectado se trata de una nulidad insaneable que además ha conllevado una serie de maltratos y hostigamientos contra mi poderdante y su familia que se analizarán en este proceso.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Si bien la demandante omitiendo el verdadero monto de los aportes cooperativos de mi poderdante, acudió al proceso verbal sumario, lo cierto es que la cuantía nos remite a un proceso verbal de mayor cuantía.

COOFUNDADORES, demandante principal, conoce de antemano que el valor de los aportes de los asociados es el mismo valor de los apartamentos como dispone el artículo 77 de la Ley 79 de 1988, y sabe también que entre cedente y cesionario acuerdan libremente el valor de la cesión del derecho y que ese valor es el que comercialmente tiene el inmueble, todo dentro de su libertad de negociación.

Conforme al artículo 26 del Código General del proceso la cuantía se determina por la sumatoria de todas las pretensiones al momento de presentar la demanda,

teniendo en cuenta que se hacen pretensiones principales y subsidiaria, en este caso tomaremos la mas alta que es la pretensión subsidiaria por valor de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 320.000) lo que implica que se trata de un proceso de mayor cuantía.

Procedencia de la reconvención: La reconvención procede conforme al artículo 371 en su inciso primero “sin consideración a la cuantía y al factor territorial”, por lo tanto es procedente en este caso y como efecto de la misma, la competencia varía tal como lo establece el artículo 27 del mismo código que dispone la falta de competencia en los casos de que conocen los jueces municipales, cuando la demanda de reconvención afecta la cuantía.

Conforme a lo anterior, señor juez, solicito comedidamente, conforme a la competencia de mayor cuantía remitir este proceso al juez del circuito de Cali, por razón de su competencia, para que se le de el trámite verbal que corresponda.

NOTIFICACIONES

Apoderada del demandado: Al correo electrónico: juriscon1965@gmail.com

Al demandado: proyectos@pmosteel.com y en la Cra 56 No. 9 -60, Bloque T, Apto 102 de Cali

ANEXOS

1. El poder para iniciar el proceso

2. Derecho de petición de documentos en poder de COOFUNDADORES para que obren en este trámite
3. Las pruebas extraprocesales y los documentos aducidos como prueba

Atentamente,



MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255 de Cali

T.P. 49.781 del C. S de la J

Señor

JUEZ 2 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E.S.D.

RADICADO: 2023-00305 PROCESO: VERBAL SUMARIO NULIDAD Y/ RESOLUCION De COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO, también mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, actuando en representación judicial del demandado **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO** dentro del referido trámite, identificado con la C.C. 19.421.799 de Bogotá, también mayor y vecino de esta ciudad me permito dirigirme a su Despacho para dar contestación de la demanda incoada así como para la **PROPOSICION DE EXCEPCIONES DE MERITO**; igualmente interpongo **DEMANDA DE RECONVENCION** que promuevo por separado conforme a especiales fundamentos fácticos y jurídicos

A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

ME OPONGO A LA PRETENSION PRINCIPAL DE NULIDAD ABSOLUTA

El contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos es válido, se celebró cumpliendo con los requisitos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, luego de cumplido el trámite fijado para la admisión de asociados a la Cooperativa, debidamente reglamentado por la misma Cooperativa como se explicará a lo largo del presente escrito.

En cuanto al argumento de que el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos está supuestamente viciado de nulidad absoluta por objeto ilícito, porque la ley prohíbe constituir dos derechos de habitación sobre el mismo objeto, no procede por lo siguiente:

COOFUNDADORES tiene como objeto social principal satisfacer las necesidades de vivienda de sus asociados mediante el sistema de vivienda cooperativa.

En esta medida, al firmarse el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos, COOFUNDADORES coloca en cabeza del asociado entrante los aportes cooperativos ordinarios y extraordinarios que figuraban a nombre del asociado saliente, acto seguido por operación interna de la cooperativa, trasladan los aportes del ex asociado al nuevo asociado de manera que el valor de los mismos no sale de la cooperativa en ningún momento.

En este contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos, COOFUNDADORES asigna de antemano la unidad de vivienda sobre la cual se otorgará el respectivo derecho de habitación, para el caso examinado sobre el Apto T-102 a favor del demandado, de acuerdo a establecido en el artículo 10 de los Estatutos reformados en 2.014 (vigentes a la firma del contrato demandado), el demandado quien había sido previamente admitido como asociado por el consejo de administración de la cooperativa, tiene derecho a suscribir con COOFUNDADORES el contrato de constitución del derecho de habitación sobre la unidad de vivienda asignada por esta materia de la demanda.

Ya que de conformidad con el Artículo 871 del Código Civil el derecho de habitación se constituye de la misma manera que el usufructo, en concordancia con el Artículo 826 *ibidem*, *cuando recae sobre inmuebles, debe constituirse por escritura pública*.

En este orden de ideas, no se configura la nulidad absoluta por objeto ilícito que la demandante arguye, ya que en el contrato demandado no se acordó la constitución de dos derechos de habitación sobre el *Apto T-102*, sino que de conformidad con lo expuesto JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, en adelante el señor OCAMPO CALDERON por estatutos al perder su calidad de asociado cuando cedió sus aportes cooperativos al demandado, perdió automáticamente el derecho de habitación que se le había otorgado en su momento, de manera que COOFUNDADORES una vez suscrito el contrato demandado con el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO en adelante señor GONZALEZ MORENO, estaba obligada y facultada, por los estatutos, reglamentos y las actas mencionadas para formalizar la cancelación de ese derecho de habitación sobre el Apto T-102 (que perdió automáticamente el señor JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON), mediante escritura pública en la cual a continuación lo constituyera a favor del demandado, para su posterior anotación en el respectivo folio de matrícula del CONJUNTO HABITACIONAL LOS FUNDADORES en la oficina de instrumentos públicos de Cali .

Por sustracción de materia no puede hablarse de la constitución de derechos de habitación alternativos o sucesivos, lo cual es un elemento distractor, en primera medida porque el contrato demandado, celebrado en el contexto de una cooperativa, se encuentra ampliamente reglado en los estatutos y reglamentos mencionados todo lo cual tiene como base el estatuto cooperativo, vale decir, la Ley 79 de 1.988 y además el Artículo 828 del Código Civil regula este tema de usufructos alternativos o sucesivos solamente para la figura del usufructo.

Por lo expuesto, y en la medida que el contrato demandado no recae sobre ámbitos prohibidos o por fuera del comercio, no adolece de nulidad absoluta por ilicitud del objeto, ni por infringir norma alguna.

ME OPONGO A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERA SUBSIDIARIA DE NULIDAD RELATIVA

El contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos celebrado por la Cooperativa Multiactiva Los fundadores con el señor William Mauricio González Moreno, el día 28 de junio de 2018, no adolece de nulidad relativa por cuanto se celebró con el cumplimiento de todos los requisitos legales y estatutarios de la Cooperativa, sus partes son plenamente capaces y no presenta ningún vicio del consentimiento.

SEGUNDA SUBSIDIARIA DE RESOLUCION

No hay lugar a declarar la resolución del contrato de Suscripción y pago de Aportes Cooperativos celebrado entre la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores y el señor William Mauricio González Moreno, celebrado el día 28 de junio de 2018.

La demandante carece de legitimidad para pedir tal resolución, toda vez que estando obligada a cumplir con la obligación a su cargo en virtud del contrato demandado, la cual es suscribir escritura pública de constitución del derecho de habitación sobre la vivienda asignada, *Apto T-102*, a favor del señor William Mauricio González Moreno no lo ha hecho, a pesar de que el demandado si ha cumplido todas sus obligaciones para con la Cooperativa en virtud de dicho contrato, como se demostrará durante el proceso, y en especial con el pago de los aportes suscritos en virtud del mismo.

En consecuencia, la parte que ha incumplido no puede exigir la resolución del contrato (para el caso la demandante), es decir, no puede incumplir y luego exigir que se resuelva el contrato cuando la otra parte ha cumplido (el demandado)

En este orden de ideas, no se cumplen los presupuestos exigidos para solicitar la resolución pretendida cuales son: Que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones del contrato y que el demandado haya incumplido el contrato.

Como consecuencia de la falta de prosperidad de las anteriores pretensiones, carece de fundamento la prosperidad de la cuarta pretensión de la demanda.

De la misma manera no habrá lugar a la quinta pretensión de la demanda relativa a condena en costas y agencias en derecho a cargo del demandado, al no ser procedentes las pretensiones invocadas.

HECHOS

Sobre la introducción a los hechos de la demanda, me pronunciaré en el aparte correspondiente a los fundamentos de derecho.

PRIMERO: Es cierto. El señor William Mauricio González se asoció a la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores en abril del año 2008.

SEGUNDO: Es cierto. Con la Escritura Publica No. 838 del 08 de abril de 2008, se le constituyó al señor William Mauricio Gonzáles el derecho de habitación sobre el apartamento *M-102*, de la Unidad residencial Los Fundadores propiedad de COOFUNDADORES cuando ingresó como asociado de la cooperativa en abril de 2018.

TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. En cumplimiento a lo decidido por el Consejo de Administración de la cooperativa en el acta No.1020 del 20 de abril de 2018, punto 16 relativo a Informe Comité de Admisiones, se manifiesta:

“El vicepresidente Prieto informa que en consejo anterior se aprobó la renuncia al derecho de habitación del Asociado del apto. T-102 y al Asociado del Apto. M-102. El asociado González ha realizado de acuerdo a los estatutos todo el protocolo para el nuevo derecho de habitación sobre el T102. El Comité de admisiones presenta la documentación aportada por el asociado González para pasar al apartamento T-102. El Comité conceptúa favorablemente, para otorgarle los derechos de habitación del apartamento T-102. Se somete a consideración de los consejeros, es aprobada por cinco (5) votos a favor”

Mediante el Acta No.1020 del 20 de abril de 2018 mencionada, así como con las Actas Nos. 1021 y 1023 del 8 de mayo de 2018 y 22 de mayo de 2018 que se aportan en adelante, el consejo de administración autorizó el trámite de cesión simultánea de los derechos cooperativos radicados en los apartamentos *M-102* a favor de ROMER AGUDELO JARAMILLO Y *T-102* a favor del demandado, dando cumplimiento a los estatutos y reglamentos cooperativos.

Mediante la Escritura Publica No. 1.738 del 08 de Junio del 2018, expedida por la Notaria 18 de Cali, que obedece a una minuta redactada por COOFUNDADORES, cuya cláusula cuarta se transcribe en el numeral tercero de la demanda, alusiva a la renuncia como asociado del demandado por la cesión de sus aportes cooperativos a favor de ROMER AGUDELO JARAMILLO vinculados al *Apto M-102*, escritura que el demandado suscribió de buena fe y con plena certeza de que en su calidad de asociado admitido nuevamente por el consejo de administración (en virtud de la transferencia o cesión de los aportes cooperativos que hiciera a su favor el asociado retirado JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON vinculados al *Apto T-102* y por las actas mencionadas), al celebrar a continuación el Contrato de suscripción y pago de aportes con la cooperativa, tenía el derecho a que COOFUNDADORES constituyera a su favor el respectivo derecho de habitación sobre el *apartamento T-102*,

como le fue aprobado por el Consejo de Administración en la misma sesión plasmada en el las actas ya relacionadas.

Dicho sea de paso, que la comparecencia del demandado a la firma de la Escritura Publica No. 1.738 del 08 de junio del 2018, obedece a un exceso de ritualismo y costumbre que viene implementando la misma cooperativa, a pesar que de acuerdo con el *parágrafo 1º. del artículo 11 de los Estatutos reformados en 2014* vigentes a la firma del contrato demandado, (que es ley para los cooperados) el asociado retirado, al perder su calidad de asociado, *pierde automáticamente el derecho de habitación* sobre la unidad que ocupaba, siendo procedente que la cooperativa una vez firmado el *contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos* con el nuevo asociado admitido, se avenga a formalizar la cancelación del derecho de habitación que figuraba en cabeza de asociado retirado, que ya operó por la pérdida automática del mismo, para constituirlo a favor del nuevo asociado mediante la respectiva escritura pública, todo con fundamento en los estatutos mencionados y el reglamento de admisión (Acuerdo 003 de 1996 vigente en 2018), las actas *No.1020 de abril 20 de 2018, No.1021 de mayo 8 de 2018 y No.1023 de mayo 22 de 2018* del Consejo de administración de la cooperativa, como se demostrará en el curso del trámite.

Dado que la cláusula cuarta de la Escritura Publica No. 1.738 del 08 de Junio del 2018, expedida por la Notaria 18 de Cali , se transcribe en el numeral tercero de la demanda, màs no se aporta dicho documento público en su integridad, solicito comedidamente al señor Juez de considerarlo pertinente pedir a la demandante lo adjunte al trámite debidamente.

QUINTO: NO ES CIERTO. Tal como se demostrará en este proceso, el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón renunció como asociado de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores al ceder sus derechos Cooperativos en cabeza del demandado, de acuerdo a los reglamentos y los Estatutos de la Cooperativa mencionados.

Por lo tanto, el señor Ocampo Calderón no ostenta derecho alguno en la Cooperativa, ni sobre el apartamento *T-102* ya que *perdió automáticamente el derecho de habitación* que tenía sobre el mismo *al perder su calidad de asociado* de COOFUNDADORES, como ya se explicó en el numeral cuarto que antecede.

SEXTO: NO ES CIERTO. El Consejo de Administración de la cooperativa Multiactiva Los Fundadores, como todo órgano directivo de una persona jurídica no se pronuncia a través de escrituras públicas sino en sus sesiones o reuniones debidamente convocadas que se recogen en las correspondientes actas.

La Escritura Publica No. 1.738 del 08 de junio del 2018, que no fue aportada por la demandante, no se suscribe por ningún integrante del Consejo de Administración, sino por el representante legal de la cooperativa. Pero si es cierto que el Consejo de Administración

admitió la calidad de asociado del demandado con derecho al apartamento T-102 como ya se indicó.

SEPTIMO Y OCTAVO: SI BIEN ES CIERTO, que el señor William Mauricio Gonzáles Moreno y el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón el día 15 de mayo de 2018 ante la Notaria 18 de Cali, celebraron un *“Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* de la Cooperativa, es importante hacer las siguientes precisiones:

Este Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102 de la Cooperativa, en el cual no participó COOFUNDADORES, ya que nunca hace parte de el, que no está regulado en los estatutos, antecede a la firma del *contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos* que se celebra con posterioridad entre la cooperativa y el asociado que ingresa.

El motivo por el cual se suscribe este *Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* para el caso examinado, y en todos los casos de COOFUNDADORES, ya que viene celebrándose siempre entre el asociado saliente y el cesionario admitido, es porque desde que la cooperativa fue constituida con 240 asociados fundadores que corresponden a las 240 unidades de vivienda que integran el Conjunto HABITACIONAL LOS FUNDADORES, *no ha revalorizado los certificados de aportación* para ajustarlos al precio asignado y actualizado de las unidades de vivienda, como lo indica el artículo 40 de los estatutos de 2014 vigentes en la fecha del contrato demandado, (Artículo 41 de los estatutos reformados en 2022, vigentes en la actualidad), por esto el valor de los certificados de aportación donde figuran los aportes cooperativos de cada asociado son equivalentes al precio asignado a la unidad habitacional respectiva en el momento de *adjudicación inicial, lo cual ocurrió hace 45 años aproximadamente.*

Lo que la Asamblea General de Asociados de la cooperativa viene haciendo anualmente en sus reuniones ordinarias, es fijar el valor cooperativo de transferencia de la unidad de vivienda en caso de *exclusión de un asociado* (que es una figura diferente del retiro del asociado por la cesión o transferencia de sus aportes), como lo establece el Artículo 42 en concordancia con el Literal N del artículo 68 de los Estatutos de 2014 vigentes en la fecha del contrato demandado (Artículo 43 y Literal N del Artículo 69 de los Estatutos reformados en 2022 vigentes en la actualidad), valor cooperativo que mediante acta de fecha 4 de marzo de 2023 de la Asamblea Ordinaria de COOFUNDADORES, se estableció en el ochenta por ciento (80%) del valor comercial de la unidad de vivienda en 2023 y se reajusta anualmente en cada asamblea ordinaria de asociados

En esta medida, en COOFUNDADORES sin fundamento en los estatutos, reglamentos ni la Ley 79 de 1.988, el asociado saliente interesado en transferir sus aportes cooperativos, que no puede hacerlo por el valor que figura en los certificados de aportación en los libros de

contabilidad ya que no están actualizados al precio vigente de la vivienda asignada que habita, suscribe ese *Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos* sobre el apartamento que ocupa con el cesionario admitido por el consejo de administración, en el cual el asociado saliente puede pactar libremente el precio de sus aportes con el cesionario, y el precio acordado incluye el valor de los aportes cooperativos como figura en los libros contables de la cooperativa. Sobre este punto se habla igualmente en el acápite de fundamentos de derecho de esta contestación.

Así las cosas, al celebrarse. este *Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* de la Cooperativa, entre el demandado y asociado retirado JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, una vez el demandado ocupó dicho inmueble con conocimiento de la cooperativa y en virtud de entrega material que le hiciera el señor OCAMPO CALDERON, se presentaron diferencias entre los contratantes originadas en el estado del inmueble en cuanto a los arreglos pactados, por lo cual el señor OCAMPO CALDERON demandó al señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO mediante proceso verbal del cual conoció el Juez 11 Civil del Circuito de Cali, fallado mediante sentencia ejecutoriada No.18 y Acta No. 26 de octubre 15 de 2020 en la cual se estableció la plena validez del contrato demandado.

En la medida que lo atinente al *Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102 entre JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON y el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, ya fue definido mediante fallo que ha hecho tránsito a cosa juzgada, providencia emitida respecto de un contrato del cual no formó parte la cooperativa y que no compromete la validez del contrato demandado, no es procedente ahondar más sobre el tema*

Sin embargo considero pertinente y útil, suministrar esta información un poco extensa para darle claridad al juzgado en cuanto a que este *Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* de la Cooperativa al que alude la demandante, no es objeto de debate, su mención genera confusión ya que es evidente que dicho contrato es independiente y antecede al *contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos* que el demandado firmó con la cooperativa, en cual figuran el valor de los aportes de conformidad como figuran en los libros de contabilidad.

Si bien es CIERTO que la demandante adjunta la imagen de una de las cláusulas del *Contrato de transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* de la Cooperativa celebrado entre *JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON y el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO*, en la cual se acordó como precio un valor que correspondía a su vez al valor actualizado de la vivienda Apto T-102 en la fecha de dicho contrato, también es verdad que dicho contrato en su integridad ya fue sometido a la revisión de la jurisdicción ordinaria (Juez 11 Civil del Circuito de Cali) que ratificò su validez como se indicó, y además

ya se manifestó que en el mismo no es parte la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, ni requiere ser aprobado por la cooperativa. Este punto se ampliará en el capítulo de hechos del demandado.

NOVENO: NO ES CIERTO. Como ya se explicó ampliamente en los numerales anteriores, el Consejo de Administración de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores no conoció, ni conoce, ni debe conocer los términos y las cláusulas de los *Contratos de transferencia o Cesión de los Derechos Cooperativos sobre las unidades asignadas* que se celebren entre los asociados y las personas a quienes estos deciden ceder sus derechos.

El Consejo de Administración se fundamenta en la petición que el asociado hace para que se admita al candidato elegido para cederle sus aportes cooperativos.

El contrato particular *de Transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* suscrito entre el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón, y el señor William Mauricio González Moreno no se aportó (ni debe aportarse conforme a estatutos y reglamentos) como parte de los documentos que estudia el consejo de Administración de COOFUNDADORES. Son dos relaciones jurídicas independientes.

DECIMO: NO ES CIERTO. Entre el señor William Mauricio González Moreno y el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón surgieron diferencias originadas en el estado del inmueble que entregaba como se indicó en la contestación a los hechos séptimo y octavo, por lo cual se presentó a dificultad para el pago de la última cuota, pero este tema ya fue materia de análisis por el juzgado 11 civil del Circuito de Cali mediante sentencia debidamente ejecutoriada, materia de cosa juzgada entre las partes.

DECIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. El señor William Mauricio González Moreno reclamó dentro de los canales que legalmente corresponde al señor Jesús Antonio Ocampo Calderón por el incumplimiento de sus compromisos en cuanto al estado del inmueble, solicitó la mediación de la Cooperativa no por ser esta parte en el contrato de transferencia, sino por el elemento de solidaridad que debe estar presente en este contexto según lo expresado en el Acta de Conciliación del 17 de julio de 2019 que el demandante aporta, siendo en todo caso un tema completamente ajeno a COOFUNDADORES, de manera que es un conflicto que existió únicamente entre las partes involucradas en el contrato de *Transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* sobre el cual existe pronunciamiento judicial.

DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO. La Cooperativa no intervino en la relación entre cedente y cesionario. La Cooperativa como propietaria de los apartamentos debió asumir directamente las reparaciones pero no tuvo esa iniciativa.

El señor William Mauricio González acordó con el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón que este último efectuara las reparaciones locativas en Apto T-102 que fueron autorizadas por la cooperativa. Ya que el señor Ocampo Calderón no estaba efectuando en debida forma dichas reparaciones, como por razones de tiempo y necesidad el demandado requería ocupar el bien, se acordó que el señor William Mauricio González Moreno las efectuara descontando el valor respectivo del precio acordado y se le entregó el inmueble el 28 de mayo de 2018 conocimiento de la cooperativa.

Una vez ubicado en el Apto T-102 el señor William Mauricio González Moreno inició las reparaciones locativas acordadas, pero se vió en la necesidad de suspenderlas para informarle al señor Jesús Antonio Ocampo Calderón, la necesidad de hacer importantes reparaciones estructurales al apartamento T-102 (vitales por temas de salubridad y acceso a los servicios) por lo cual debió efectuarlas a su cargo (reparaciones estructurales que se detallan en el acta de conciliación aportada por la demandante), sin que el señor Ocampo Calderón se aviniera a cumplir los compromisos a su cargo, lo cual genero la controversia ventilada en el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali , fallada como ya se mencionó en la respuesta a los hechos séptimo y octavo

DECIMO TERCERO: Este hecho comprende varios hechos, por eso me referiré a ellos separadamente

- A) ES CIERTO que COOFUNDADORES nunca asumió su deber de garantizar el derecho de habitación en condiciones dignas ni se ocupó de valorar las reparaciones estructurales denunciadas por el demandado, entre otras cosas porque no viene cumpliendo su deber conforme a los estatutos y reglamentos de inspeccionar de forma periódica el estado de las unidades de vivienda de su propiedad ocupadas por los asociados.
- B) ES CIERTO que COOFUNDADORES como propietaria del predio debió valorar los daños. Si debió hacerlo a través de perito auxiliar de la justicia era una determinación que en su momento le correspondía tomar a la Cooperativa.
- C) El señor William Mauricio González Moreno no inicio acción redhibitoria porque ese tipo de acción se encuentra prevista en el Código Civil para *el contrato de compraventa*, no para el contrato de asociación cooperativa, ni para la constitución del el derecho de habitación sobre la unidad de vivienda asignada, ya que por sustracción de materia no existe contrato de compraventa de inmueble para poder reclamar vicios redhibitorios respecto del mismo.
- D) ES CIERTO, COOFUNDADORES nunca hizo reclamo alguno por este concepto de las reparaciones estructurales al señor Jesús Antonio Ocampo Calderón y a la fecha es muy probable que sus acciones hayan caducado.

DECIMO CUARTO: No es un hecho, es una valoración que hace la demandante, sin tener en cuenta que las diferencias surgidas entre el demandado y el señor Jesús Antonio Ocampo Calderòn en virtud del *Contrato de Transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102* ya fueron resueltas mediante sentencia ejecutoriada del Juez 11 Civil del Circuito de Cali, como se ha reiterado a lo largo de este escrito.

DECIMO QUINTO: ES CIERTO. Mi poderdante reconoce que el contrato aportado con la demanda es el que suscribió con COOFUNDADORES, habiendo sido admitido como asociado asignándole los derechos de habitación sobre el apartamento T – 102.

DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO como se redacta el hecho. De acuerdo con el contrato se suscribió el aporte cooperativo tal como se lee en el mismo documento (*No dice se suscribirá sino EL SUSCRIPTOR suscribe*)

DECIMO SEPTIMO: ES CIERTO que el valor de los aportes es el que históricamente conserva la cooperativa, los que efectivamente fueron materia de la cesión por el anterior asociado Jesús Antonio Ocampo Calderón en cabeza del demandado, pero teniendo en cuenta los términos que se explican en la contestación a los hechos séptimo y octavo.

DECIMO OCTAVO: ES CIERTO en los términos redactados en el *Contrato de Transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102 celebrado entre el demandado y el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón*, del cual *no forma parte la demandante*, y como se viene reiterando ya fue objeto de revisión y pronunciamiento judicial mediante sentencia ejecutoriada del Juez 11 Civil del Circuito de Cali.

DECIMO NOVENO: NO ES CIERTO. Aunque el *Contrato de Transferencia de Derechos Cooperativos sobre el apartamento T – 102 celebrado entre el demandado y el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón* no es materia del proceso, ni es suscrito por la demandante, es importante reiterar que fue hallado válido en el curso del trámite verbal surtido ante el Juez 11 Civil del Circuito de Cali, por lo que no hubo lugar a restituciones mutuas, razón por la cual los aportes transferidos pasaron al cesionario WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO desde la fecha de su celebración el 15 de mayo de 2018 y están consolidados a la fecha.

A continuación mediante *Acta 1023 del 22 de mayo de 2018* el consejo de administración (que hace alusión a *Acta 1021 del 8 de mayo de 2018*), simultáneamente autoriza el retiro del demandado como asociado al ceder sus aportes en favor de ROMER AGUDELO y entrega del derecho de habitación sobre el apto M-102, y a continuación aprueba el ingreso de nuevo como asociado del demandado para otorgarle el derecho de habitación sobre el Apto T-102, en esta medida los aportes cedidos por Jesús Antonio Ocampo Calderòn en favor del demandado fueron materia de aprobación por el consejo de Administración de la

cooperativa, que por ello firmó el *Contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos* con el demandado el 28 de junio de 2018

Cuando el demandado firma con la Cooperativa el 28 de junio de 2018 *el Contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos*, en el mismo acto suscribe y paga dichos aportes, la cooperativa efectúa a continuación una transferencia contable interna en virtud de la cual trasladó el valor de los aportes cooperativos que figuraban en cabeza del asociado retirado Jesús Antonio Ocampo Calderón a nombre del asociado admitido WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, de manera que dicho valor nunca sale de las arcas de COOFUNDADORES.

VIGESIMO: NO ES CIERTO. La demandante plantea este hecho de forma errada, pretende desconocer las normas que rigen el vínculo jurídico entre la Cooperativa y sus asociados en razón a que cursa otro proceso judicial entre las mismas partes a saber:

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE CALI/ EJECUTIVO SINGULAR POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO de WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO contra COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES COOFUNDADORES/ RADICADO No.76001400300820210069200 desde octubre 24 de 2021

En el cual el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO está demandando a COOFUNDADORES con base en el *contrato de suscripción y de pago de aportes cooperativos* (que se aportó en el presente proceso declarativo) que cumpla su obligación de suscribir a su favor la escritura respectiva otorgándole el derecho de habitación sobre el Apto T-102

El contrato de suscripción y de pago de aportes cooperativos que se deriva de la admisión como asociado del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO obliga a la Cooperativa a suscribirle al demandado un derecho de habitación sobre el apartamento T – 102, a lo cual la cooperativa se ha negado injustificadamente pues su deber es dar aplicación a la ley y los estatutos, hallándose facultada por todo lo expuesto para cancelar el derecho de habitación que mantiene en cabeza del señor JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON ,quien dejó de ser asociado, perdiendo automáticamente el derecho de habitación sobre el Apto T-102, y no ostenta ningún derecho sobre los bienes de la cooperativa. Es decir que la misma cooperativa genera obstáculos para el cumplimiento de sus obligaciones, escudándose en razones sin fundamento legal.

Por otra parte, en *El contrato de suscripción y de pago de aportes cooperativos* no se acordó la constitución de dos derechos de habitación sobre el *Apto T-102*, sino que de conformidad con lo expuesto JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, en adelante el señor OCAMPO CALDERON por estatutos al perder su calidad de asociado perdió automáticamente el derecho de habitación que se le había otorgado en su momento, de manera que

COOFUNDADORES una vez suscrito dicho contrato con el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO en adelante señor GONZALEZ MORENO, estaba obligada y facultada, por los estatutos, reglamentos y las actas mencionadas para formalizar la cancelación de ese derecho de habitación mediante escritura pública en la cual a continuación lo constituyera a favor del demandado, para su posterior anotación en el respectivo folio de matrícula del CONJUNTO HABITACIONAL LOS FUNDADORES en la oficina de instrumentos públicos de Cali .

Por sustracción de materia no puede hablarse de la constitución de derechos de habitación alternativos o sucesivos, lo cual es un elemento distractor, en primera medida porque el contrato demandado, celebrado en el contexto de una cooperativa, se encuentra ampliamente reglado en los estatutos y reglamentos mencionados todo lo cual tiene como base el estatuto cooperativo, vale decir, la Ley 79 de 1.988 y además el Artículo 828 del Código Civil regula este tema de usufructos alternativos o sucesivos solamente para la figura del usufructo.

VIGESIMO PRIMERO: ES CIERTO que la Cooperativa emitió dicha certificación *el 21 de septiembre de 2021* pero su contenido no es cierto, ya que el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos es prueba de la cesión de los aportes cooperativos en favor del demandado, así como de su suscripción y pago por el valor mencionado en el contrato por este.

Dicho valor se encuentra y siempre se ha encontrado en las arcas de la cooperativa como ya explicó ampliamente en virtud del contrato demandado se efectuó una transferencia contable interna a favor del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO.

Ya que con antelación a la mencionada certificación de septiembre 21 de 2021 al demandado la cooperativa le expidió la Certificación del *14 de noviembre de 2020*, que se muestra en imagen a continuación, y se adjunta como prueba la cual da constancia de que el valor de \$ 17.454.380 se encuentra contabilizado en los registros contables de la cooperativa como aportes cooperativos a nombre del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, lo que permite observar una inexactitud en la certificación del 21 de septiembre de 2021 aportada.

Santiago de Cali, 14 de noviembre del 2020

Señor
WILLIAM MAURICIO GONZÁLEZ MORENO
Apartamento T-102
Coofundadores

Asunto: Respuesta a su petición del 9 de noviembre/20, relacionada con "solicitud de certificaciones".

Damos respuesta a su solicitud dirigida Coofundadores, en los siguientes términos:

1. Se certifica que en los registros contables de la Cooperativa "Coofundadores" se encuentra contabilizado un valor de Diez y siete millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil trescientos ochenta pesos (\$17'454.380) como aportes cooperativos a nombre del señor William Mauricio González Moreno.
2. Se certifica que en los registros contables de la Cooperativa "Coofundadores" se encuentra contabilizado un valor de tres millones de pesos (\$3'000.000) como aportes extras a nombre del señor William Mauricio González Moreno.
3. Se certifica que el señor el señor William Mauricio González Moreno, se encuentra al día en sus compromisos económicos con Coofundadores.
4. Se certifica que el señor el señor William Mauricio González Moreno, habita actualmente en el apartamento T-102 de Coofundadores.

Cordial saludo,


GLADYS PIEDAD MONTOYA CIFUENTES
Representante Legal Suplente Coofundadores

VIGESIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO. El acta 1163 de 12 de agosto del 2022 del consejo de Administración aportada no tiene validez alguna como se comprobará mediante la demanda de reconvención que se promueve por separado en contra de la cooperativa.

VIGESIMO TERCERO: NO ES CIERTO, en la Asamblea Ordinaria celebrada el 4 de marzo de 2023 no se discutió ni se sometió a votación la ratificación del acta 1163 del 12 de agosto del 2022, lo afirmado no corresponde a lo plasmado en el contenido del acta ni a lo ocurrido durante la reunión, este tema se ampliará mediante la demanda de reconvención que ya se mencionó en el numeral anterior.

VIGESIMO CUARTO: NO ES UN HECHO. Las causas de desvinculación de un asociado son las que establece la ley y los estatutos, este asunto se explica ampliamente en el capítulo de los fundamentos de derecho

VIGESIMO QUINTO: ES IMCOMPRENSIBLE E INCONGRUENTE ESTE HECHO.

Como se viene explicando mediante el contrato demandado no se acordó ni se persigue la constitución de dos derechos de habitación sobre el *Apto T-102* a nombre del demandado, que es lo que argumenta el demandante como *“obligación jurídicamente imposible de cumplir por parte de la cooperativa”*.

Reitero nuevamente, JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, por estatutos al perder su calidad de asociado al transferirle sus aportes cooperativos al demandado, perdió automáticamente el derecho de habitación que se le había otorgado en su momento sobre el Apto T-102.

COOFUNDADORES al suscribir el contrato demandado con el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, estaba obligada y facultada, por los estatutos, reglamentos y las actas mencionadas para formalizar la cancelación de ese derecho de habitación mediante escritura pública en la cual a continuación lo constituyera a favor del demandado, para su posterior anotación en el respectivo folio de matrícula del CONJUNTO HABITACIONAL LOS FUNDADORES en la oficina de instrumentos públicos de Cali .

Por otra parte, ya se explicó anteriormente que no hay lugar a acción redhibitoria alguna en el contexto del *contrato de suscripción y de pago de aportes cooperativos que formaliza el vínculo cooperativo* entre la cooperativa y *el asociado WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO*, como tampoco en la constitución de un derecho de habitación sobre la unidad de vivienda asignada a que da lugar el mismo.

Tal como se respondió en hechos anteriores la Cooperativa se ha ocupado en generar obstáculos para no cumplir con la obligación que se le reclama ante el Juzgado 8 Civil Municipal de Cali al que nos referimos en otro aparte de esta contestación.

VIGESIMO SEXTO: NO ES UN HECHO. Al parecer es una forma de ratificar sus pretensiones y referirse reiteradamente a algunos de los hechos sobre los que ya se ha respondido.

VIGESIMO SEPTIMO: NO ES UN HECHO. El señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO ha cumplido a cabalidad los estatutos de COOFUNDADORES ha sido riguroso en el cumplimiento de sus obligaciones, entre ellas pago de los aportes cooperativos, pago de cuotas de sostenimiento y pagos de impuesto predial del Apto T-102 que ocupa (este asunto de pago de cuotas de sostenimiento y de predial se aclara en la demanda de reconvencción), ostenta la calidad de asociado y es por ello que cursa un proceso ejecutivo en el Juzgado 8 Civil Municipal de Cali, a través del cual se persigue el cumplimiento por parte de la cooperativa de sus obligaciones

LOS HECHOS DEL DEMANDADO

Frente a los hechos de la demanda, planteamos los hechos en la forma como han ocurrido

PRIMERO: La cooperativa multiactiva los fundadores regida por la Ley 79 de 1988, tiene como objeto social principal la vivienda de propiedad cooperativa, cuyas normas básicas se encuentran en la parte general de la citada ley y las normas especiales a partir del artículo 77.

SEGUNDO El señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO se vinculó como asociado a la COOFUNDADORES en abril de 2008, asignándosele el derecho de habitación sobre el apartamento M-102

TERCERO: El señor JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERÓN siendo para el año 2018 asociado de COOFUNDADORES, teniendo interés en desvincularse de la cooperativa manifestó su deseo de ceder sus derechos cooperativos conforme a los estatutos y reglamentos de la cooperativa, derechos que le otorgaban la habitación del apartamento T-102, informó por escrito previamente a la cooperativa dicha intención todo lo cual quedó plasmado en actas del consejo de administración que se relacionan en adelante.

CUARTO: A continuación el señor OCAMPO CALDERON ofreció sus aportes, atendiendo la oferta del señor JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERÓN en adelante señor OCAMPO CALDERON, y siendo de interés para mi representado el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, en adelante señor GONZALEZ MORENO, una vez el consejo de administración aprobó su candidatura, las partes suscribieron el contrato de transferencia o cesión de derechos cooperativos el 15 de mayo de 2018, que dio lugar a que el demandado hiciera cambio de unidad habitacional del Apto M-102 al Apto T-102

QUINTO: El señor OCAMPO CALDERON solicitó al Consejo de Administración de COOFUNDADORES la aceptación de la cesión de sus derechos cooperativos, para

desvincularse de la cooperativa en razón a que se radicaba fuera del país y por lo tanto no podía continuar ejerciendo su derecho de habitación en la ciudad de Cali.

SEXTO: Con aplicación del reglamento de admisiones Acuerdo 003 de 1996 y conforme a los estatutos reformados en 2014 vigentes en 2018, el Consejo de Administración en Actas *No. 1020 de abril 20 de 2018, No.1021 de mayo 8 de 2018 y No. 1023 del 22 de mayo de 2018*, aprobó la admisión del señor GONZALEZ MORENO como asociado cesionario de los derechos cedidos por el señor OCAMPO CALDERON, radicados en el apartamento T-102 y al mismo tiempo desvinculó al señor GONZALEZ MORENO de los derechos que venía ostentando en el apartamento M-102 del CONJUNTO HABITACIONAL LOS FUNDADORES.

Acta 1020 de abril 20 de 2018 punto 14 de proposiciones y correspondencia manifiesta:

“Carta del asociado Jesús Antonio Campo, apto. T-102, presenta carta solicitando al Consejo autorización para la cesión de su derecho de habitación. El Consejo autoriza y enviará respuesta al Asociado.

~ Carta del Asociado William Mauricio González, apto. M-102, solicita al Consejo, autorización para la cesión de su derecho de habitación. El consejo autoriza pero solo tendrá efectos a partir del momento en que sea admitido un nuevo Asociado.

Acta 1021 de mayo 8 de 2018 punto 6 Informe del Comitè manifiesta:

“El vicepresidente Prieto informa que en consejo anterior se aprobó la renuncia al derecho de habitación del Asociado del apto. T-102 y al Asociado del Apto. M-102.

El asociado González ha realizado de acuerdo a los estatutos todo el protocolo para el nuevo derecho de habitación sobre el T102. El Comité de admisiones presenta la documentación aportada por el asociado González para pasar al apartamento T-102. El Comité conceptúa favorablemente, para otorgarle los derechos de habitación del apartamento T-102. Se somete a consideración de los consejeros, es aprobada por cinco (5) votos a favor”.

Acta No 1023 de mayo 22 de 2018 Punto 3 de admisiones: Se adjunta imagen

3. Admisiones.

- El Consejero Prieto presenta la solicitud de admisión para Asociado al Señor Romer Agudelo J. para el apartamento M-102, al comité de admisiones les pareció muy buen candidato, financieramente está muy fuerte para sustentar sus gastos, el comité de admisiones lo recomienda. Se somete a consideración de los consejeros la admisión, la cual es aprobada con cinco (5) votos a favor.

Con esta decisión se hace efectiva la decisión de autorización de retiro del Asociado William Mauricio González y entrega del derecho de habitación del apartamento

M-102 y su admisión nuevamente como asociado para adquirir el derecho de habitación del apartamento T-102 (acta 1021 mayo 8/2018).

SEPTIMO:

El señor William Mauricio González acordó con el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón que este último efectuara las reparaciones locativas en Apto T-102 que fueron autorizadas por la cooperativa. Ya que el señor Ocampo Calderón no estaba efectuando en debida forma dichas reparaciones, como por razones de tiempo y necesidad el demandado requería ocupar el bien, se acordó que el señor William Mauricio González Moreno las efectuara descontando el valor respectivo del precio acordado.

El señor OCAMPO CALDERON hizo entrega material del apartamento T-102, con el conocimiento y consentimiento de COOFUNDADORES al señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO el 28 de mayo de 2018 mediante documento escrito.

Una vez ubicado en el Apto T-102 el señor William Mauricio González Moreno inició las reparaciones locativas acordadas, pero se vió en la necesidad de suspenderlas para informarle al señor Jesús Antonio Ocampo Calderón, la necesidad de hacer importantes reparaciones estructurales al apartamento T-102 (vitales por temas de salubridad y acceso a los servicios) por lo cual debió efectuarlas a su cargo (reparaciones estructurales que se detallan en el acta de conciliación aportada por la demandante) para poder habitar el bien en compañía de su familia, sin que el señor Ocampo Calderón se aviniera a cumplir los compromisos a su cargo, lo cual generó la controversia ventilada en el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali , fallada como ya se mencionó en la respuesta a los hechos séptimo y octavo

OCTAVO: El 28 de junio de 2018 se suscribió el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos entre la cooperativa y el demandado.

El señor OCAMPO CALDERON salió del país sin cumplir con su deber de suscribir la escritura mediante la cual se cancelaba su derecho de habitación sobre el Apto T-102 que perdió de forma automática como consecuencia de haber dejado de ser asociado de COOFUNDADORES. La Cooperativa no ha iniciado las acciones propias de cancelar la titularidad del derecho de habitación sobre el Apto T-102 que figura en la oficina de instrumentos públicos de Cali en cabeza del señor OCAMPO CALDERON a pesar de ser su obligación hacerlo. Por el contrario, se ha sustentado en la falta de la firma del señor OCAMPO CALDERON para negar el cumplimiento del derecho del señor GONZALEZ MORENO de formalizar el derecho de habitación

NOVENO : La Supersolidaria en respuesta a solicitud del demandado según radicado del 02/07/2019 cuya imagen se muestra y se adjunta a su vez como prueba su texto íntegro, informa que a su vez requirió a la cooperativa que mediante comunicación enviada a la Supersolidaria por el señor ALVARO BARRETO, Coordinador de la Junta de Vigilancia de la Cooperativa, manifiesta que el demandado WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO ha cumplido en su totalidad con el contrato y el pago de los aportes cooperativos y entrega todos los soportes documentales que conllevan el reconocimiento del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO como asociado de la cooperativa.

Señor,

WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

Proyectos@pmosteel.com

Carrera 56 No. 9 – 60 Bloque T Apto 102, Barrio Los fundadores, camino real
Cali, Valle.

Asunto: Proceso: Gestión e interacción ciudadana

Radicado: 20194400085902 del 07 de abril de 2019.

Respetado señor González:

En atención a su solicitud radicada en esta Superintendencia bajo el número 20194400035722 le manifestamos que se dio traslado a la organización solidaria COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES con el objeto de que se sirvieran aclarar la situación en la venta del inmueble de propiedad de la cooperativa y que los asociados solo tienen derecho al uso y disfrute.

Sobre dicho particular y una vez evaluada la respuesta remitida por el señor ALVARO BARRETO DELGADO quien obra como coordinador de la Junta de Vigilancia de la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, quien expresa el cumplir en todas las partes con el contrato y pago de los aportes cooperativos.

En ese orden de ideas y una vez revisada la respuesta que sobre el asunto que suministra la organización solidaria, se considera que ha atendido su requerimiento, toda vez, que entrega los soportes documentales para el actuar en el reconocimiento del asociado, a su vez es importante para esta Superintendencia recordarle señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ que al momento de aceptar ser asociado solidario, en esa condición opera la figura de la Solidaridad, además de una relación jurídica y económica de las partes.

DECIMO: El señor OCAMPO CALDERON negando su incumplimiento no ha accedido a solucionar de común acuerdo las diferencias originadas en el estado en que entregó el inmueble (Apto T-102) y por el contrario inició un proceso Verbal contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO tramitado por el Juez 11 Civil del Circuito de Cali, en el cual se dictó sentencia ejecutoriada No.18 y Acta No. 26 de octubre 15 de 2020 que estableció la plena validez del contrato celebrado entre el señor OCAMPO CALDERON y el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

DECIMO PRIMERO: Contrario a solucionar la situación, los nuevos directivos de la Cooperativa se han empeñado en negar los derechos al asociado GONZALEZ MORENO al punto que ha tenido que acudir a las vías judiciales para promover el siguiente trámite:

JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE CALI/ EJECUTIVO SINGULAR POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO de **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO** contra **COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES COOFUNDADORES/** RADICADO No.76001400300820210069200 desde octubre 24 de 2021

En el cual el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO está demandando a COOFUNDADORES con base en el *contrato de suscripción y de pago de aportes cooperativos* que se aportó en el presente proceso declarativo, que cumpla su obligación de suscribir a su favor la escritura respectiva otorgándole el derecho de habitación sobre el Apto T-102

En dicho proceso se dictó sentencia anticipada el 10 de noviembre de 2023, dicho fallo fue apelado por el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO y a su vez se solicitó la nulidad del mismo, trámites que se encuentran en curso ante el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali con RADICADOS Nos. 76001400300820210069201 y 76001400300820210069202 respectivamente.

DECIMO SEGUNDO: En la medida que el demandado mediante el contrato de transferencia de aportes cooperativos celebrado con el señor ROMER AGUDELO JARAMILLO cedió sus aportes cooperativos vinculados al Apto M-102 en su favor acordando un precio de \$ 230.000.000, de los cuales le solicitó al señor ROMER AGUDELO JARAMILLO consignara \$ 115.000.000 a nombre de la Cooperativa según comprobante adjunto, para que esta a su vez consignara este valor a favor de **JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON** como abono a la segunda cuota acordada entre este y **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO**, en virtud del contrato de transferencia de aportes cooperativos vinculados al Apto T-102 suscrito entre estos el 15 de mayo de 2018.

Abono de \$ 115.000.000 que efectivamente recibió JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON según consignación a COOFUNDADORES que se adjunta y conforme al recibo que por dicho

valor le expidió JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON a WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO que también se anexa.

EXCEPCIONES DE FONDO

CONTRATO VALIDO. El contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos se celebró entre personas capaces con consentimiento pleno, con objeto lícito y causa lícita.

El contrato de suscripción de aportes cooperativos formaliza el vínculo jurídico que existe entre una persona natural o jurídica con una cooperativa. En este caso el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO y la COOFUNDADORES.

El señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO es y era en el momento de la suscripción de ese contrato, persona capaz en uso pleno de sus facultades y por su parte COOFUNDADORES se encontraba legalmente constituida en la fecha del contrato y estuvo representada en el acto por su gerente y representante legal DIEGO FERNANDO GAONA DOMINGUEZ, legalmente designado para el efecto y actuando dentro de los límites de los estatutos de la cooperativa.

El contrato se celebra dentro de los términos establecidos en los estatutos reformados en 2014 vigentes en 2018 , en especial los artículos 8, 10, 11, 12, 41, Reglamento de Admisiones (Acuerdo 003 de 1996 vigente en la fecha del contrato demandado) las actas No.1020 de abril 20 de 2018, No.1021 de mayo 8 de 2018 y No.1023 de mayo 22 de 2018 del Consejo de administración de la cooperativa (emitidas con base en los estatutos sociales) , reglamentaciones que regulan lo atinente al retiro del asociado en virtud de la cesión de sus aportes cooperativos en cabeza del asociado que ingresa, cancelación automática del derecho de habitación sobre la unidad asignada al asociado saliente por la pérdida de su calidad de asociado, ingreso y firma del contrato de suscripción y pago de los aportes cooperativos del asociado entrante con la cooperativa y su derecho a suscribir con esta el contrato de constitución del derecho de habitación sobre la unidad asignada entre otros, todo dentro del marco de la Ley 79 de 1988, Ley 454 de 1998 y demás normas concordantes.

INEXISTENCIA DE VICIO ALGUNO QUE GENERE NULIDAD RELATIVA DEL CONTRATO DE SUSCRIPCION DE APORTES

El contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos celebrado por la Cooperativa Multiactiva Los fundadores con el señor William Mauricio González Moreno, el día 28 de junio de 2018, no adolece de nulidad relativa por cuanto se celebró con el cumplimiento de todos los requisitos legales y estatutarios de la Cooperativa, sus partes son plenamente capaces y no presenta ningún vicio del consentimiento tal como a error, fuerza o dolo por

cuanto las partes contratantes entiende plenamente de que se trata el contrato celebrado, lo suscribieron libremente y mediar engaño alguno.

FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA DEMANDANTE PARA PEDIR LA RESOLUCION DEL CONTRATO

La demandante carece de legitimidad para pedir la resolución del contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos, toda vez que estando obligada a cumplir con la obligación a su cargo en virtud de dicho contrato, la cual es suscribir escritura pública de constitución del derecho de habitación sobre la vivienda asignada, *Apto T-102*, a favor del señor William Mauricio González Moreno no lo ha hecho aduciendo motivos injustificados, que no tiene relación con el contrato celebrado, ya que aluden al *contrato de transferencia de aportes cooperativos* celebrado entre el demandado y el asociado retirado JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, y como se explicó extensamente en el no hace parte la cooperativa, ni es materia de examen por parte de esta para aprobar el trámite de cesión del asociado que se retira, la admisión y posterior aprobación como asociado del cesionario y demás tramites internos que deben llevar a cabo en virtud del contrato de suscripción y pago de aportes.

La demandante no ha cumplido con las obligaciones a su cargo, por el contrario el demandado si ha cumplido todas sus obligaciones para con la Cooperativa en virtud de dicho contrato, como se demostrará durante el proceso, y en especial el pago de los aportes cooperativos suscritos en virtud del mismo.

En consecuencia, la parte que ha incumplido, no puede exigir la resolución del contrato (para el caso la demandante), es decir, no puede incumplir y luego exigir que se resuelva el contrato cuando la otra parte ha cumplido.

En este orden de ideas, no se cumplen los presupuestos exigidos para solicitar la resolución pretendida cuales son: Que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones del contrato y que el demandado haya incumplido el contrato demandado.

CONTROL DE LEGALIDAD

De conformidad con el Artículo 132 del C.G. del P “Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.

En este orden de ideas, solicito al Señor Juez comedidamente con base en el control de legalidad que le asiste como director del proceso ejercer dicho control en aras de corregir

las irregularidades del proceso que puedan originarse con base en las siguientes manifestaciones:

PRIMERO El acta de conciliación de la Cámara de comercio aportada al proceso de fecha 17 de julio de 2019, sirve para cumplir el requisito de procedibilidad respecto de la pretensión de resolución de contrato promovida por la demandante, por cuanto el asunto sobre el cual se concilió no guarda relación con dicha pretensión.

SEGUNDO: MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA (NO DECRETADA)

Aunque el despacho mediante Auto No. 3232 del 5 de diciembre de 2023 declara que tiene por desistida la medida cautelar solicitada por la demandante, por cuanto no prestò la caución ordenada para su decreto dentro del término fijado en el auto admisorio de la demanda, lo cual revive el cumplimiento del requisito de procedibilidad que debe aportarse con la demanda respecto de la pretensión de Resolución del contrato, me permito exponer las siguientes consideraciones:

Acude la demandante a una sofisticada medida cautelar innominada, que tiene como fin evitar la constitución de otros derechos de habitación sobre la parte del predio que es objeto del derecho que pretende discutir. Se trata del Apto T-102 de propiedad de la demandante.

Considero improcedente que en su momento la demandante haya solicitado tal medida cautelar siendo ella misma el propietario del CONJUNTO HABITACIONAL donde está localizado el Apto T-102, a sabiendas de que jurídicamente solo el titular del derecho de dominio está facultado para constituir derechos sobre el fundo.

Esto que implica que la medida solicitada no se dirige contra el demandado y esta medida resulta ser inocua por depender únicamente de la voluntad de quien la solicita, que es la demandante por lo que en el fondo no es una medida cautelar real sino formal, que permitió en su momento evadir el cumplimiento del requisito de procedibilidad.

INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 88 del C.G. del P. no es procedente acumular *la pretensión de la nulidad, a la de resolución del contrato* de suscripción y pago de aportes cooperativos, dado que no existe relación de dependencia entre ellas, tampoco se originan en la misma causa, su declaración no persigue los mismos efectos, toda vez que la pretensión de resolución de contrato parte de la base de un contrato válidamente celebrado, en virtud del cual el contratante cumplido puede solicitar a su arbitrio el cumplimiento o la resolución del mismo.

Lo que sí es procedente en el caso hipotético de que se configure una nulidad, es solicitar simultáneamente las restituciones mutuas si hay lugar a ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 79 de 1988 “Es Cooperativa la empresa asociativa sin ánimo de lucro, en la cual los trabajadores o los usuarios, según el caso son simultáneamente los aportantes y los gestores de la empresa, creada con el objeto de producir o distribuir conjunta y eficientemente bienes o servicios para satisfacer necesidades de sus asociados y de la comunidad en general.

El artículo 22 de la misma Ley prescribe que la calidad de asociado de una cooperativa se adquiere:

1. Para los fundadores, a partir de la fecha de la asamblea de constitución, y
2. **Para los que ingresen posteriormente, a partir de la fecha que sean aceptados por el órgano competente.**

Las Cooperativas se rigen por la Ley 79 de 1988, por la Ley 454 de 1998 y demás normas reglamentarias y por sus propios estatutos y reglamentos.

Los órganos de administración y vigilancia conforme al artículo 26 y siguientes de la Ley 79 de 1988 son la Asamblea, el Consejo de Administración y el gerente.

En el caso de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, es una entidad sin ánimo de lucro de derecho privado su objeto social define en el artículo 5 de sus estatutos vigentes en la actualidad: “El objeto social de Coofundadores se desarrollará cumpliendo actividades dirigidas a: Para cumplir su objeto social, COOFUNDADORES se desarrolla como cooperativa de vivienda de propiedad cooperativa, siendo propietaria de la Unidad Residencial Los Fundadores, que consta de 240 apartamentos y zonas social, comercial y administrativa.

Los derechos de los asociados se describen en el artículo 10 de los estatutos reformados en 2022, vigentes en la actualidad.

Por ser una Cooperativa de vivienda de propiedad cooperativa regida por el artículo 77 y siguientes de la ley 79 de 1988, las viviendas son propiedad de la cooperativa, pero se entregan a los asociados para cumplir el objeto social, a través de la modalidad de habitación figura regida

En esta medida, quienes se asocian a la Cooperativa lo hacen con el interés de obtener el beneficio de la vivienda y es a través de las viviendas que la cooperativa cumple con su objeto social

El órgano encargado de admitir a los nuevos asociados es el consejo de Administración que se apoya de un comité de admisiones.

El proceso se rige por el reglamento de admisiones, para el año 2018 se encontraba vigente el reglamento Acuerdo 003 de 1996 que en su texto establece la modalidad de cesión de aportes cooperativos y los requisitos de ingreso de asociados entre otros.

De acuerdo al artículo 8º. de los Estatutos de 2014 vigentes en la fecha del contrato demandado, la modalidad de ingreso a la cooperativa, se da mediante la transferencia o cesión de aportes cooperativos del asociado que desee retirarse en favor del candidato interesado en adquirirlos e ingresar como nuevo asociado.

En esta medida, antes de efectuar la cesión, el asociado saliente debe informar de forma escrita su intención de ceder sus aportes cooperativos al Consejo de Administración de COOFUNDADORES, de conformidad con los artículos 12 y 41 de los estatutos de 2.014 vigentes a la fecha del contrato demandado, para que este organismo lo apruebe.

A continuación, el asociado saliente puede ofrecer sus aportes cooperativos de manera que cuando aparece un candidato, así lo informa al Consejo de administración que acepta el retiro del asociado cedente y admite al candidato que cumpla los requisitos fijados para el efecto en los estatutos y Reglamento de Admisiones (Acuerdo 003 de 1996 vigente en la fecha del contrato demandado), indicando sobre cual unidad asignada se efectuará en su momento la cancelación del derecho de habitación del asociado retirado y se constituirá el nuevo derecho de habitación .

Se procede entonces a efectuar la cesión o transferencia de aportes cooperativos por el asociado saliente en cabeza del cesionario admitido por el Consejo de administración, con la firma del *Contrato de Transferencia de certificados de aportación y demás derechos cooperativos*, contrato en el cual no participa COOFUNDADORES, como tampoco está regulado en sus estatutos, en el cual el asociado que se retira acuerda libremente con el cesionario el precio de la cesión, precio que incluye el valor de los aportes cooperativos como figura en los libros contables de la cooperativa.

En esta medida, después de suscrito el *contrato de transferencia de los aportes cooperativos*, el asociado admitido (cesionario) por COOFUNDADORES, firma con la cooperativa el *contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos* mediante el cual la cooperativa coloca en cabeza del asociado entrante los aportes cooperativos ordinarios y extraordinarios que figuraban a nombre del asociado saliente, acto seguido por operación interna de la cooperativa, se trasladan los aportes del ex asociado al nuevo asociado.

De conformidad con el Artículo 77 de la Ley 79 de 1.988 “ .. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa los asociados tendrán derecho a la utilización plena y exclusiva de la unidad que les asigne mediante contrato escrito en el que conste la identificación de la vivienda asignada y las condiciones de utilización.

COOFUNDADORES en dicho *contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos* asigna la unidad de vivienda sobre la cual de conformidad con los estatutos (artículo 10 de los Estatutos de 2.014, vigentes en la fecha del contrato demandado) debe constituir el derecho de habitación en favor del asociado admitido, la cual corresponde a la que en su momento ocupaba el asociado retirado en calidad de habitador.

Una vez firmado el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos, COOFUNDADORES procede a otorgar la escritura pública respectiva, en la cual cancela el derecho de habitación que figura en favor del asociado retirado (derecho de habitación que de acuerdo al parágrafo 1º. del artículo 11 de los Estatutos reformados en 2014 vigentes a la firma del contrato demandado, el asociado retirado perdió automáticamente al perder la calidad de asociado, cuando cedió sus aportes) y constituye dicho derecho a nombre del asociado que ingresa.

En este orden de ideas, cuando la Cooperativa suscribe con el asociado entrante el contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos, se formaliza el vínculo cooperativo, y se lleva a cabo una transferencia contable interna en virtud de la cual se traslada el valor de los aportes cooperativos que figuraban en cabeza del asociado retirado a nombre del asociado admitido, de manera que dicho valor nunca sale de las arcas de COOFUNDADORES.

De acuerdo al Artículo 77 de la Ley 79 de 1.988 : “ .. El valor de los aportes de los asociados en las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, será igual al valor final de la unidad asignada reajustado anualmente mediante los procedimientos de corrección monetaria que establezcan los estatutos”.

FRENTE A LAS PRUEBAS SOLICITADAS Y APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

PRIMERO: *Sentencia del Juez 21 Penal Municipal de Cali* nueve (09) de marzo de dos mil veintitrés (2023: Corresponde a la acción de tutela que el demandado debió interponer contra la cooperativa por la vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, defensa y asociación en virtud de la “ exclusión indirecta “ de la cual fue objeto mediante el Acta 1163 del 12 de agosto de 2022 del Consejo de Administración de la cooperativa,(tema que será ampliado en la demanda de reconvencción) en la que asumiendo un control de legalidad que le compete a los jueces, y aplica tratándose de actos administrativos emanados de entidades públicas, lo cual que no procede por ser COOFUNDADORES una entidad sin ánimo de lucro del sector privado, anulò las actas en las cuales se aprobó el trámite de ingreso del demandado a la cooperativa, por lo cual como no fue citado con antelación a la asamblea ordinada de asociados de la cooperativa llevada a cado el 4 de marzo de 2023 como otros asociados, acudió a la acción de tutela para que se garantizara entre otros, su derecho de asociación adquirido y revocado con la anulación de las actas mencionadas y pudiera ser citado a la asamblea ordinaria en mención, en su calidad de asociado con voz y voto, lo cual le fue concedido por el Juez de conocimiento como medida transitoria.

Dicho sea de paso que el Acta 1163 del 12 de agosto de 2022 enunciada se emitió cuando ya se había expedido la sentencia del Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali dentro del proceso verbal de Jesús Antonio Ocampo Calderón contra el demandado (15 de mayo de 2020 fecha de dicha sentencia) que declaró como válido el contrato de transferencia de aportes celebrado con el demandado que ya se mencionó y estaba en curso el proceso ejecutivo por obligación de hacer iniciado contra la cooperativa por el señor William Mauricio Gonzalez Moreno, promovido desde el 24 de octubre de 2021 y cuyo mandamiento de pago se notificó a la demandada cooperativa en forma personal el 31 de mayo de 2022.

La sentencia del Juez 21 Penal Municipal de Cali no tuteló los derechos del demandado por considerar que el asunto debía ser conocido por la justicia ordinaria mediante las correspondientes acciones judiciales.

SEGUNDO: *Sentencia del 15 de marzo 2023 del Juzgado 15 Civil del Circuito de Santiago de Cali* en donde se indica:

“Procede este despacho a resolver la impugnación interpuesta por el señor WILLIAM MAURICIO GONZÁLEZ MORENO, frente a la sentencia No. 018, de fecha nueve (09) de febrero del 2023, proferida por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Santiago de Cali, dentro de la acción de tutela de la referencia.”

Se refiere a que el 30 de diciembre del 2022 el demandado cuando interpuso derecho de petición ante la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES - COOFUNDADORES, indicando que no es arrendatario, y que nunca ha firmado contrato de arrendamiento con dicha entidad, por tal razón, manifiesta que se presenta una falacia en el estado de cuenta, toda vez que en la misma aparece “ARRENTA – APTOS del T – 102”. Por lo anterior solicitó, mediante dicho escrito se corrigiera el error cometido por parte de la administración, toda vez que su calidad ante la cooperativa es la de asociado y no la de arrendatario.

La cooperativa al responder su solicitud el 23 de enero de 2023 le manifestó que mediante Acta No. 1163, el Consejo de Administración, por unanimidad votó la revocatoria de su calidad de asociado.

En esta medida solicitó WILLIAM MAURICIO GONZÁLEZ MORENO mediante la acción de tutela mencionada, dar respuesta de fondo y congruente a la solicitud que efectuó a Coofundadores el 30 de diciembre de 2022, tendiente a entregar contrato de arrendamiento entre el querellante y la accionada, así como también toda la documentación de la investigación; en caso de no existir dicha documentación solicita a COOFUNDADORES esperar el fallo del Juez Octavo Civil Municipal de Cali dentro del trámite ejecutivo interpuesto por el demandado en su contra.

Como la tutela fue negada por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Santiago de Cali, el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO la impugnó y el superior (*Juzgado 15 Civil*

del Circuito de Santiago de Cali) consideró que la respuesta emitida por la accionada durante el trámite de tutela fue clara y precisa en esta medida se negaba la acción.

TERCERO Acta de asamblea de asociados del 4 de marzo 2023, la cual no se encontró dentro de los anexos de la demanda, remitidos por el Despacho al correo electrónico del demandado, en virtud de la notificación del auto admisorio de la demanda.

Por lo cual, anexo con esta respuesta, derecho de petición de la suscrita como apoderada del demandado, solicitando directamente a la cooperativa remita copia del Acta de asamblea de asociados del 4 de marzo 2023 al proceso y el video que contiene la grabación de lo plasmado en dicha Acta, documentos que se encuentran en de COOFUNDADORES.

En caso de no entregarse tales documentos con destino a este proceso, solicito al señor Juez ordenar su entrega como prueba de este trámite

CUARTO: PRUEBAS TESTIMONIALES.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 211 del C.G. del P. "Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas. La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso".

En esta medida, mediante el presente escrito me permito tachar los testimonios de:

JOSE RICARDO GUERRERO, identificado con cedula de ciudadanía 19450109, en razón al cargo que viene desempeñando como miembro del Consejo de Administración de la Cooperativa, por lo cual hizo parte de la decisión adoptada mediante Acta No.1163 del 12 de agosto de 2022, en la cual se anularon las actas donde se admitía como asociado al demandado, circunstancias que pueden afectar su imparcialidad y credibilidad como testigo.

LUIS EDUARDO VALENCIA, identificado con cedula de ciudadanía 14986826, ya que en los últimos 10 años ha desempeñado en varias ocasiones el cargo de Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa, término durante el cual se ha presentado el conflicto en torno al contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos firmado por la cooperativa con el demandado, persona con la cual el demandado ha tenido diferencias al exigirle el cumplimiento de las obligaciones de la cooperativa surgidas en virtud de dicho contrato, por lo que han surgido sentimientos de animadversión y enemistad profunda hacia el demandado, lo cual puede afectar credibilidad o imparcialidad como testigo.

FREDDY GARCIA TORRES identificado con cedula de ciudadanía 16.696.552, quien se desempeña como TESORERO de la cooperativa en la Sede Administrativa de la misma, cuya

dependencia laboral de la cooperativa puede afectar su credibilidad o imparcialidad como testigo.

NANCY SORAYA CARREJO GIRONZA Identificada con cedula de ciudadanía 31886174, quien se desempeñaba como miembro de la Junta de Vigilancia de la cooperativa, cuando se emitió la decisión por el Consejo de administración de la cooperativa, adoptada mediante Acta No.1163 del 12 de agosto de 2022, en la cual se anularon las actas donde se admitía como asociado al demandado, circunstancias que pueden afectar su imparcialidad y credibilidad como testigo.

QUINTO: PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

La demandante indica que “se trata de un proceso verbal de menor cuantía regulado en el CGP en el artículo 368, se estima la cuantía en aproximadamente en la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$. 17.990.000) Aproximadamente 18 SMMLV acorde al valor del contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos “.

Frente a lo expuesto por la demandante en este capítulo de la demanda me permito enunciar el artículo 77 de la Ley 79 de 1988 que dispone: “El valor de los aportes de los asociados en las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, será igual al valor final de la unidad asignada reajustado anualmente mediante los procedimientos de corrección monetaria que establezcan los estatutos”.

Si bien es cierto que la demandante omitiendo el verdadero valor de los aportes cooperativos del demandado conforme a la norma transcrita, acude al proceso verbal sumario, lo cierto es que la cuantía real de los aportes cooperativos nos remite al trámite de un proceso verbal de mayor cuantía.

COOFUNDADORES, demandante principal, conoce de antemano que el valor real de los aportes de los asociados, es el mismo valor de las unidades de vivienda asignadas, como lo dispone el artículo 77 de la Ley 79 de 1988

Igualmente, la cooperativa sabe que entre cedente y cesionario acuerdan libremente el valor de la cesión o transferencia de los aportes cooperativos y que ese valor es el que comercialmente tiene el inmueble en la fecha de la cesión, todo dentro de su libertad de negociación.

Ya que de conformidad con el artículo 26 del Código General del proceso la cuantía se determina por la sumatoria de todas las pretensiones al momento de presentar la demanda, siendo así, la sumatoria de las pretensiones ascienden a la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 278.931.200) que es el valor actualizado de la unidad asignada A – T 102 hasta el año 2022 según avalúo

comercial realizado el 26 de diciembre de 2022, que se aporta en las pruebas documentales, valor real de los aportes cooperativos del demandado, lo que implica que se trata de un proceso de mayor cuantía.

PRUEBAS DEL DEMANDADO

PRUEBAS DOCUMENTALES

1. Reglamento de admisiones (Acuerdo 003 de 1996)
2. Comunicación del 7 de febrero de 2018 en la cual JESUS ANTONIO CALDERON OCAMPO le comunica a COOFUNDADORES su deseo de ceder sus aportes cooperativos.
3. Acta 1020 del consejo de administración de la cooperativa del 20 de abril de 2018
4. Comunicación del 20 de abril de 2018 en la cual JESUS ANTONIO CALDERON OCAMPO informa a la Cooperativa la realización de trabajos en el Apto T-102 y la Ficha técnica de la misma fecha emitida por la cooperativa.
5. Comunicación de Coofundadores de fecha 23 de abril de 2018 en la cual se le informa a JESUS ANTONIO CALDERON OCAMPO que se le aprueba la cesión de sus derechos cooperativos vinculados al Apto T-102
6. Acta 1021 del consejo de administración de la cooperativa del 8 de mayo de 2018
7. Acta 1023 del consejo de administración de la cooperativa del 22 de mayo de 2022
8. Comunicación de Coofundadores de fecha 23 de mayo de 2018 en la cual aprueba el traslado del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO del Apto M-102 al Apto T-102
9. Comprobante Banco Davivienda del 23 de mayo de 2018 en el cual ROMER AGUDELO JARAMILLO consigna \$115.000.000 a COOFUNDADORES, abono segunda cuota de WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO a JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON según contrato transferencia del 15 de mayo de 2023
10. Recibo constancia de pago expedido por JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON a WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO por \$ 115.000.000 por concepto abono segunda cuota según contrato transferencia aportes cooperativos entre ellos suscrito el 15 de mayo de 2023
11. Constancia de entrega del Apto T-102 de JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON a WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO del 28 de mayo de 2018.
12. Comunicación de la Supersolidaria en la cual se responde a solicitud radicada del 02/07/2019 por el demandado señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
13. Fallo del Juez 11 Civil del Circuito de Cali de fecha 15 de octubre de 2020 y video de la audiencia de fallo dentro del proceso instaurado por JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO.

14. Certificación del 14 de noviembre de 2020 emitida por Coofundadores sobre valor de aportes cooperativos del señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO en la cooperativa
15. Certificación del 14 de noviembre de 2020 emitida por Coofundadores sobre valor pagado por el señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO por concepto de impuesto predial de los años 2018, 2019 y 2020 del Apto T-102
16. Avalúo comercial de fecha 26 de diciembre de 2022 del bien inmueble que incluye : “Apartamento 102 Bloque T” , “Garaje 117”, y la asignación por uso exclusivo de la terraza del Apto T-102 ubicados en el CONJUNTO HABITACIONAL LOS FUNDADORES de esta ciudad por valor total de \$278.931.200
17. Estatutos 2014 de Coofundadores
18. Estatutos 2022 de Coofundadores
19. Constancia de la página de la rama judicial del trámite que cursa en: JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, EJECUTIVO SINGULAR POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO de WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO contra COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES COOFUNDADORES con RADICADO No.**76001400300820210069200**
20. Constancia de la página de la rama judicial del trámite que cursa en: Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali con RADICADO No. **76001400300820210069201** (Apelación sentencia anticipada Juzgado 8 Civil Municipal de Cali emitida dentro del trámite con radicado No.76001400300820210069200)
21. Constancia de la página de la rama judicial del trámite que cursa en: Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali con **76001400300820210069202** (Nulidad sentencia anticipada Juzgado 8 Civil Municipal de Cali emitida dentro del trámite con radicado No.76001400300820210069200)

ANEXOS

1. Los documentos aducidos como prueba
2. Derecho de petición suscrito por la apoderada del demandado dirigido a la Gerente de COOFUNDADORES, para que allegue al proceso el Acta de la Asamblea de Asociados de COOFUNDADORES de fecha 4 de marzo de 2023, que se enuncia como prueba documental en la demanda, y el video que contiene la grabación de lo plasmado en el **ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023.**
3. Poder para actuar

NOTIFICACIONES

Apoderada del demandado: Al correo electrónico: juriscon1965@gmail.com

Al demandado: proyectos@pmosteel.com

Atentamente,



MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255 de Cali

T.P. 49.781 del C. S de la J



REGLAMENTO DE ADMISION DE ASOCIADOS Y ARRENDATARIOS

El presente Reglamento se refiere a los trámites generales que se deben cumplir para ingresar a la Cooperativa en Calidad de asociado o para ser arrendatario de uno de los apartamentos del Conjunto Habitacional Los Fundadores.

1. El Consejo de Administración en cada vigencia, nombrará los miembros de la Comisión de Admisión de Asociados y Arrendatarios, que en este Reglamento se denominará la Comisión, integrada por cuatro (4) personas de las cuales como mínimo una de ellas será consejero y las restantes asociados o residentes, cuyas principales funciones aparecen en el presente Reglamento.
2. Las personas que estén interesadas en ser asociados deben cumplir con las condiciones establecidas para el efecto en el Artículo 9 del Estatuto.

Parágrafo:

Las personas interesadas en ser admitidas como arrendatarias, deben cumplir con los mismos requisitos.

3. La solicitud de admisión se debe solicitar en las oficinas de la Cooperativa diligenciando el formato que existe para el efecto y entregándolo con los documentos soporte correspondientes, en las oficinas de la Cooperativa.

Parágrafo 1:

Los documentos soporte que debe presentar un aspirante a asociado son los siguientes, y deben ser para cada una de las personas que figuren como aportantes:

- a. Balance General Actualizado.
- b. Certificado oficial de ingresos y retenciones, o Declaración de Renta (Ultimo año).
- c. Certificado de tradición de los bienes raíces que posee con vigencia máxima de dos meses.
- d. Copia de la tarjeta de propiedad de los vehículos que posee.
- e. Certificado de existencia de las empresas de las cuales sea socio, expedido por la Cámara de Comercio, actualizado.

- f. Copia de los extractos bancarios de los últimos seis meses.
- g. Referencia Bancarias, personales y comerciales presentadas por escrito.
- h. Certificado de la empresa donde labora indicando sueldo, antigüedad y cargo que desempeña.

Parágrafo 2:

Si el apartamento está totalmente pagado y no hay saldo a cargo con la Cooperativa por dicho concepto no se requerirán los documentos detallados en los literales a, c, d y f.

Parágrafo 3:

En caso de fallecimiento del asociado, uno de los beneficiarios estipulado en el Contrato de Suscripción y pago de Certificados de Aportación tendrá el derecho de adquirir la calidad de asociado, para lo cual deberá acompañar a la solicitud los documentos detallados en los literales e, g y h.

Parágrafo 4:

En casos de liquidación de la Sociedad Conyugal, si el asociado decide transferir el derecho al cónyuge, éste deberá presentar la solicitud adjuntando los documentos respectivos.

Parágrafo 5:

Cuando el asociado o arrendatario se retire de la Cooperativa, tiene derecho a solicitar la devolución de los documentos que haya presentado.

4. La gerencia de la Cooperativa, deberá comprobar que la solicitud este debidamente diligenciada; en caso afirmativo ordenará la colocación de copias de la primera página de la solicitud en las carteleras de los bloques donde permanecerá por lo menos una semana, con el fin de que los residentes y asociados que tengan alguna objeción al ingreso, lo manifiesten oportunamente a la Comisión, y verificará la validez de la informacione presentada; enviará a la Comisión Financiera, la documentación correspondiente con la copia de los Estados Financieros del aspirante para su evaluación y concepto. Una vez hecho esto, debe pasar la solicitud a la consideración de la Comisión, con el formato de verificación y comprobación de los datos, debidamente diligenciado.

Parágrafo 1:

Si la solicitud es para arrendamiento, la Gerencia debe informar a la Comisión el canon definido por el asociado y adjuntar copia de la autorización del Consejo para arrendar el apartamento.

5. La Comisión estudiará la solicitud y, si lo considera conveniente, podrá pedir la ampliación o la aclaración de alguna información allí consignada.

La Comisión deberá entrevistar al solicitante, preferiblemente junto con los jóvenes y adultos que habitarían el apartamento.

6. La Comisión debe presentar al Consejo de Administración la solicitud recomendando qué sea aceptada o negada, de acuerdo con el concepto de los miembros de la Comisión.

7. El Consejo de Administración puede ratificar la recomendación de la Comisión, puede solicitar más información, (en cuyo caso se repite el proceso), o puede tomar una decisión contraria a la recomendación de la Comisión. En cualquier caso deberá quedar constancia en el Acta correspondiente e informar al solicitante por medio de la Gerencia.

Parágrafo 1:

Si se trata de transferencia de derecho en la Cooperativa y la solicitud de admisión ha sido aprobada, el Consejo de Administración en la misma sesión debe aprobar simultáneamente el retiro del asociado que cede sus derechos.

Parágrafo 2:

Si la solicitud es negada, el Consejo no tiene obligación de informar las causas de esta decisión, las cuales se considerarán confidenciales y al solicitante se le devolverán los documentos soporte que presentó.

8. El solicitante aceptado como asociado deberá presentar ante la Gerencia los documentos necesarios para realizar los trámites legales de transferencia de derechos que son los siguientes:

- a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía autenticada.
- b. Fotocopia autenticada de la libreta militar para hombres menores de 50 años.
- c. Registro civil de nacimiento.
- d. Certificado de curso de cooperativismo.
- e. Pago cuota de admisión.

Parágrafo 1:

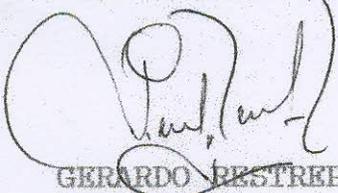
El solicitante aceptado tiene un plazo de treinta (30) días calendario para cumplir con este requisito. Si no lo hace el Consejo de Administración considera que no tiene interés y pasará a considerar nuevas solicitudes.

9. El solicitante aceptado como asociado deberá firmar los documentos que le acreditan su calidad; la Gerencia le debe entregar, con la autorización de ingreso, una copia del Estatuto y de los principales reglamentos de la Cooperativa.

Parágrafo 1:

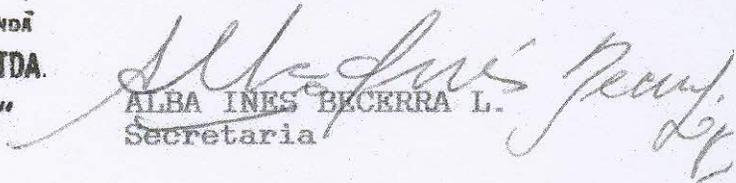
El solicitante aceptado como arrendatario deberá firmar el contrato respectivo y el inventario - Acta de entrega del apartamento - y por su parte debe recibir copia de los Reglamentos referente al uso de derecho de habitación.

El presente Reglamento fué aprobado por el Consejo de Administración en su Reunión No.470 del día 30 de Julio de 1996.



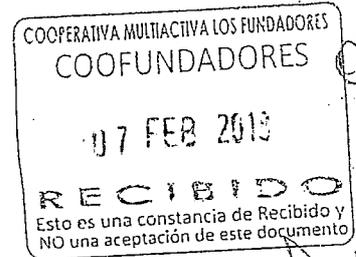
GERARDO RESTREPO Z.
Presidente

COOPERATIVA DE VIVIENDA
LOS FUNDADORES LTDA.
"fundadores"



ALBA INES BECERRA L.
Secretaria

Santiago de Cali, Febrero 07, 2018



Señores
COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES.
Atención: Gerencia y Administración.
Cali.

Asunto: autorización publicación cesión derechos de habitación del apartamento T-102.

Estimados y señores:

De la manera más atenta solicito y autorizo a ustedes para publicar mi voluntad de ceder los derechos de habitación del apartamento T102 que actualmente habitamos.

De antemano agradezco mucho su atención y colaboración.

Cordial saludo,


Jesús Antonio Ocampo Calderón.
Apartamento T-102

33 Habitación
2 bonos

REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
ACTA No.1020



FECHA: ABRIL 20 DEL 2018

HORA: 7:00 P.M.

SITIO: SALA URIEL ESTRADA CALDERÓN

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Informes de Gerencia y mantenimiento
4. Informe de revisoría fiscal
5. Informe Fundación Comunidad los Fundadores
6. Contrato Comodato
7. Informe Comité de compras, plan de compras
8. Avance tercerización Contabilidad y mantenimiento
9. Pendientes de Administracion
10. Techos, bloques T y D
11. Locales, proceso tienda
12. Oficial de cumplimiento (Selección)
13. Correspondencia, proposiciones y varios

DESARROLLO

1. Verificación Del Quorum

ASISTENTES

Principales

Ruth Patricia Bonilla-Presidente-Apto.Q-302
Walter Prieto – Vicepresidente-Apto.F-202
Carmen Cristina Ruiz – Secretaria – Apto. R-302
Jorge Manosalva M. Apto. M-401
Oscar Villegas Apto. Apto. G-103

Suplentes

Bibiana Vásquez – Apto.N-201

Se verifica quorum con la participación de cinco (5) Consejeros principales.

2. Aprobación Del Orden Del Día

Se somete a consideración de los consejeros el orden del día. Se aprueba con cinco (5) votos a favor.

3. Informe De Gerencia Y Mantenimiento

El Gerente se disculpó de asistir, la Administradora tampoco pudo asistir. Inicialmente el Gerente había informado que la administradora Dorany no iba a tomar materias los sábados para poder estar a disposición tanto del Comité de Ingenieros y arquitectos como del Consejo, esto no se ha cumplido.

Se deja la evacuación de este punto para la próxima reunión.

Se solicitara al Gerente un informe sobre los créditos que ha otorgado, lo mismo que siga incluyéndolo dentro de sus informes mensuales, también informe de la cartera. La Presidente aclara que el Gerente solo puede aprobar créditos hasta de 15 SMMLV, el Comité Financiero hará el estudio y aprobación de los créditos superiores al tope del Gerente y hasta 30 SMMLV y los que superen los 30 SMMLV los estudiará, conceptuará sobre ellos y los presentará al consejo para su aprobación.

Opina la Presidente que el informe financiero presentado por el Gerente está muy claro.

En cuanto el informe de mantenimiento, opina la Presidente, el listado de herramientas denominado "inventario de herramientas", no se considera como tal, ya que no reúne las condiciones propias de un inventario, más bien es un informe de consumo. Este tema se trató en el Comité de Compras junto con el diseño de unos formatos que el Gerente quedo de enviar para revisión.

En los informes de mantenimiento se observan pendientes de más de un año en proceso, peticiones internas de los aptos según los cuales el apto ha presentado unos daños y la Cooperativa ha asumido esos gastos. Estas reparaciones no son a cargo de la Cooperativa, quien las está aprobando y como el Asociado va a reconocer estos gastos.

El Consejero Walter Prieto opina que habría que establecer un procedimiento en el cual se establezca cuáles serán las reparaciones que la Cooperativa asumiría y cuales a cargo del Asociado, lo mismo que si este tiene el apartamento en arrendamiento, los costos se le cargarán a su factura. Este procedimiento lo realizara el Comité de Ingenieros y Arquitectos. La Consejera Bibiana explica, cuando se esté con la tercerización habría que tener muy claro cuáles serán las reparaciones a cargo de los Asociados para que éstas no aparezcan como trabajos de la Cooperativa.

Los informes de mantenimiento no son lo suficientemente explícitos, además contienen actividades que no son de la Administradora tales como atención y asesoría a aspirantes a asociados y a arrendatarios.

Se realizarán las observaciones al Gerente para que se las trasmita a la Administradora Dorany. Se reitera volver a retomar el formato de informe de



mantenimiento diseñado por el consejero Walter Prieto. La consejera Bibiana propone que el informe de mantenimiento se devuelva con el fin de que se acondicione de acuerdo al formato. Se decide devolver el informe al Gerente ya que es el conducto regular y responsable de los informes suministrados. Los consejeros los leerán y harán las observaciones, se hará llamado de atención cordial.

3. Informe Del Revisor Fiscal

Llama la atención que la Revisoría Fiscal ha presentado el informe como borrador. Opina el Consejero Prieto, que si debería presentar un informe preliminar al Gerente, para que soporte los hallazgos de la Revisoría y al Consejo pasar el informe definitivo con las recomendaciones del caso.

Se le comunicará a la Revisoría la anterior decisión.

En cuanto al envío de la legalización de la asamblea extraordinaria de noviembre/2017, la revisoría realiza la observación de que aún no se ha presentado. Se le enviara comunicado el Gerente solicitando informar que ha pasado.

Dentro del informe se solicita nombrar una persona para que efectúe la segunda clave para la realización de los pagos. Se propone a la consejera Carmen Cristina Ruiz para realizar esta actividad, se aprueba con cinco (5) votos a favor.

El Consejo ejecutará las recomendaciones puntuales impartidas por la Revisoría Fiscal y estará pendiente que el Gerente realice lo de su competencia.

4. Informe De Fundación Comunidad Los Fundadores

Oscar Villegas, miembro del Consejo de la Fundación, presenta un informe sobre la reunión de empalme con el anterior Consejo. El Asociado Ricardo Guerrero se nombró como presidente. Las tarifas para el próximo año lectivo ya están aprobadas.

Sobre el número de niños la Directora del Jardín consultará en la Secretaria de Educación hasta cuantos niños se podrán tener de acuerdo a las instalaciones que en el momento se posee.

Se habló cómo generar ingresos, se discutió una idea, abrir una cafetería para realizar almuerzos y vender a los niños. La consejera Bibiana opina que para realizar esto se debe cumplir con ciertas normas muy estrictas. Se podría generar ingresos con clases extracurriculares. Se preguntó cuántos jardines existen alrededor de la unidad, realmente no hay muchos. Se sugiere a la Directora investigar que hacen los otros jardines. El Asociado Sergio Vélez propuso realizar un plan complementario de alimentación ya que los padres se están quejando de la alimentación que están recibiendo los niños.

A la Directora del Jardín le pagaron las vacaciones en dinero y aún no las ha disfrutado.

La Directora Ángela María Guerrero anunció que las profesoras están por debajo del nivel salarial por escalafón.

La Consejera Ruiz pregunta si se habló sobre la contratación de la contabilidad, la consejera Bibiana propone que la contabilidad se siga llevando con la misma Empresa de la Cooperativa a fin de mantener el control del jardín.

Escuchado el informe de la Fundación, el consejo de administración solicitará al consejo de la fundación clarificar el punto de las vacaciones de la Directora del jardín y aplicar los correctivos ajustándose a la ley. El consejo de la fundación presentará una propuesta salarial para el personal docente del jardín de acuerdo a lo establecido en el escalafón.

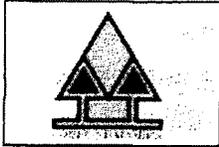
6. Contrato De Comodato De La Fundación

La Presidente presenta una propuesta del contrato de comodato de la Fundación Comunidad los Fundadores. Se le colocarán los linderos del bien, se incluyó la exclusividad del bien que ahí solo funcionará el jardín mi Pequeño Mundo. Están más claras las obligaciones del comodatario y las prohibiciones. Se estableció la obligación de no hacer remodelaciones sin autorización de la Cooperativa. Se incluyó el término de 10 años. La obligación de la restitución del bien en las condiciones en que estaba. El pago de los servicios públicos que ya estaban y se añadió el impuesto predial. Se incluyó que el mantenimiento del jardín debe estar a cargo de la Fundación, ya la Fundación está en buenas condiciones económicas y pueden asumir sus gastos. Se somete a consideración de los consejeros la propuesta del contrato. Es aprobado por unanimidad con cinco (5) votos a favor.

7. Informe Comité De Compras

El coordinador del Comité de Compras, Consejero Manosalva informa: el Gerente diseñó y presentó una serie de formatos con el fin de atemperarse al manual de adquisiciones, esos formatos son: Requerimiento de compra, orden de compra, análisis de proveedores, control de existencias, inventario periódico para manejo de los elementos de consumo.

Se aprobó presentar cotizaciones para la compra de una impresora, escáner, fotocopidora, tipo industrial para la Administración de más o menos \$4.000.000, esto con el fin de ahorrar en fotocopias. Se maneja con clave, cada usuario tendrá su clave. El costo se recupera en más o menos un año. Tramitar la baja de las



impresoras que no se necesiten. Disponer una impresora de respaldo adicional a la que se compre.

Se hizo la revisión del proyecto de parqueadero y se solicitó primero realizar las cotizaciones de los estudios de suelos, diseño de estructura y diseño arquitectónico.

Las humedades de los techos bloques D y T no se pudo tomar ninguna determinación porque no hay elementos de juicio, Dorany presento 3 cotizaciones y cada una enfocaba el problema de una manera diferente y no había forma de comparar

La división de los locales 7 y 7A se realizara de acuerdo a un nuevo diseño que presentara el Comité de Ingenieros y Arquitectos.

Se le dejo como tarea al Gerente presentar el plan de compras, los parámetros definidos para el manejo de la caja menor, informe de compras de enero a la fecha.

5. Avance Tercerización De La Contabilidad

Por ausencia del Gerente este tema se deja para la próxima reunión.

6. Pendientes De Administración

Se solicita a los consejeros revisar el cuadro de pendientes y dar su opinión.

7. Techos Bloque T Y D

Quedo incluido dentro del punto 7. Informe de compras.

8. Locales, Proceso Tienda. Local 9

No está el Gerente, la Abogada no responde al Gerente ni da informes. La Presidente ira al Palacio de Justicia para averiguar cómo va el proceso.

9. Oficial De Cumplimiento En Sistema De SARLAFT

Se propone a Daniel Villegas como oficial de cumplimiento, dependiendo directamente del Consejo. Se le informara a la Gerencia para enviarlo a realizar el curso. Se somete a votación por parte de los consejeros, es aprobada por unanimidad con cinco (5) votos a favor, dejando constancia que se conserva el quorum inicial.

10. Admisiones

El consejero Walter Prieto da a conocer el caso de la Dra. María del Socorro Izquierdo, ella tiene el derecho de habitación del apto. Q-104 y está solicitando una

admisión para el apto. T-102. El Comité se reunió con la Asociada Izquierdo para solicitar información del porque está solicitando otro derecho de habitación, se le explico que no puede realizar esta solicitud porque ya es asociada. Se le propuso que la sesión sea a cargo del hijo y el tomaría toda la responsabilidad del derecho habitacional. La Asociada quedó de pensarlo.

El Asociado Jesús Antonio Campo, se presentó ante el Comité de Admisiones con el fin de saber cómo va el proceso de la sesión de su derecho habitacional. El Comité le explica que no podrá realizar la sesión con la Asociada Izquierdo ya que ella ya es Asociada. El Asociado Campo resuelve deshacer el negocio y buscar otro aspirante. El Comité de admisiones recomienda rechazar la solicitud de la Asociada Izquierdo. Se somete a consideración de los consejeros, se decide rechazar la solicitud de la señora Izquierdo con cinco (5) votos a favor.

El Consejero Prieto recomienda al Consejo instruir a la persona encargada de informar a los Asociados, los trámites de cesión de derechos de habitación, temporales o definitivos para que se dé una información más clara y precisa.

El Comité de admisiones le escribirá una carta al Asociado Diego Fernando Sarmiento del apartamento C-401, solicitándole los motivos por los cuales está haciendo la cesión de los derechos de su apartamento.

14. Propositiones y correspondencia.

- Carta del asociado Jesús Antonio Campo, apto. T-102, presenta carta solicitando al Consejo autorización para la cesión de su derecho de habitación. El Consejo autoriza y enviará respuesta al Asociado.
- Carta del Asociado William Mauricio Gonzalez, apto. M-102, solicita al Consejo, autorización para la cesión de su derecho de habitación. El consejo autoriza pero solo tendrá efectos a partir del momento en que sea admitido un nuevo Asociado.
- Carta del Comité de Convivencia, solicitando autorización para realización de reuniones de los jueves y tertulias. Se somete a consideración de los consejeros, se aprueba con cinco (5) votos a favor.

Siendo la 11:03 P.M. y habiéndose agotado el orden del día, se da por terminada la reunión.


RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS
Presidente


CARMEN CRISTINA RUIZ CABRERA
Secretaria

Jaime Lopez

T-101
T-102

Santiago de Santiago de Cali, Abril 20, 2018

Señores
Cooperativa Multiactiva Los Fundadores.
Cali.

Atención: Concejo de Administración; Gerencia; Administración.

Asunto: Realización de trabajos que no comprometen infraestructura en el Apartamento T-102: Cambio del piso y de muebles de la cocina y Pintura en general.

Estimados señores:

Por medio de la presente estoy informándoles que a partir del día 23 de Abril de 2018, estaremos iniciando los trabajos mencionados en el asunto. Estos trabajos pueden durar como mínimo 20 días hábiles. Amablemente tomar nota de este asunto, para que dentro de tres meses no argumenten lo mismo de siempre "No estábamos enterados; a nosotros nadie nos informó; la comunicación del asociado se extravió; desafortunadamente esto no lo hemos alcanzado a revisar".

De antemano agradezco su amable atención.

Reciban un cordial saludo,

Jesús Antonio Ocampo Calderón.
CC. No. 14.441.764 de Cali.
Celular: 316 7598620

Copia: Junta de Vigilancia

COOFUNDADORES FICHA TECNICA PARA REFORMA DE APARTAMENTO

No. _____

FECHA: 20 ABRIL-2018 APARTAMENTO: T-102

ASOCIADO: Jesús Antonio Ocampo @

TELEFONO: 5531706 CELULAR 3167598620

RESPONSABLE DE OBRA: Jesús Antonio Ocampo

TELÉFONO: _____ CELULAR _____

TIEMPO ESTIMADO DE LOS TRABAJOS: 20 días hábiles como máximo

CAMBIO DE PISO SI NO MATERIAL _____ A _____ EMPLEAR _____

REFORMA EN COCINA
CAMBIO PISO ~~YO ENCHAPE~~ SI NO MATERIAL A EMPLEAR Cerámica

MODIFICACION INSTALACIONES HIDROSANITARIAS SI NO

MODIFICACION INSTALACIONES ELECTRICAS SI NO

MODIFICACION INSTALACIONES A GAS SI NO

REFORMA EN BANOS: CUALES BANOS? Baño de servicio

CAMBIO PISO ~~YO ENCHAPE~~ SI NO MATERIAL A EMPLEAR cerámica

MODIFICACION INSTALACIONES HIDROSANITARIAS SI NO
Cambio lavamanos

MODIFICACION EN MUROS
ELIMINA MUROS EXISTENTES SI NO HAY MUROS NUEVOS SI NO

HAY ABERTURAS EN MUROS EXISTENTES SI NO

MODIFICACIONES EN VENTANERIA SI NO

ESPECIFIQUE _____

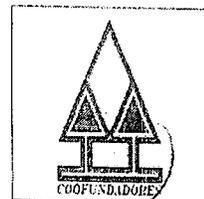
HAGA UNA BREVE DESCRIPCION DE LA REFORMA:
Cambio piso, cambio muebles cocina, pintura general del apartamento

APROBADO SI NO FECHA 20 abril 2018

FIRMA [Signature]
[Signature]
coordinador CIA

COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES "COOFUNDADORES"

Nit.890.317.979-6



Santiago de Cali, Abril 23 de 2018

[Handwritten signature]
24/04/18

Señor

JESÚS ANTONIO OCAMPO CALDERÓN

Apartamento t-102

COOFUNDADORES

El Consejo de Administracion en reunión del 20 de abril del presente, estudio su solicitud de cesión de derechos de habitación del apartamento T-102.

Por lo anterior, se tomó la decisión de autorizar la cesión, con lo cual autoriza se inicie el trámite tal como lo indica nuestros estatutos en el Artículo 12°.

Cualquier inquietud, por favor dirigirse al Gerente, señor Diego Fernando Gaona Domínguez.

Cordialmente,

[Handwritten signature]
RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS
Presidente

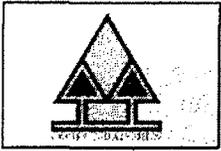
[Handwritten signature]
CARMEN CRISTINA RUIZ CABRERA
Secretaria

Copia: Diego Fernando Gaona – Gerente Cooperativa

Carrera 56 # 9-60 o carrera 61 # 9-99 Cali-Colombia

Teléfono 551 7046 Fax 5521308

REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
ACTA No.1021



FECHA: MAYO 8 DEL 2018
HORA: 7:00 P.M.
SITIO: SALA URIEL ESTRADA CALDERÓN

ORDEN DEL DÍA

14. Verificación del Quórum
15. Aprobación del orden del día
16. Presentación propuesta representante de Emcali internet
17. Aprobación crédito Sr. Rincón
18. Gastos caja menor
19. Informes de Gerencia sobre el proceso de tercerización del mantenimiento,
Designación del Comité de Evaluación y definición de los términos a seguir.
20. Informe de Gerencia sobre el proceso de tercerización de la contabilidad,
Designación del Comité de Evaluación y definición de los términos a seguir.
21. Informe de Gerencia sobre temas de seguridad.
22. Informe Comité de admisiones

DESARROLLO

11. Verificación Del Quorum

ASISTENTES

Principales

Ruth Patricia Bonilla-Presidente-Apto.Q-302
Walter Prieto – Vicepresidente-Apto.F-202
Carmen Cristina Ruiz – Secretaria - Apto. R-302
Jorge Manosalva M. Apto. M-401
Oscar Villegas Apto. Apto. G-103

Suplentes

Bibiana Vásquez – Apto. N-201
William Ospina – Apto. A-101
Jairo Restrepo – Apto. F-302

Se verifica quorum con la participación de cinco (5) Consejeros principales.

Otros asistentes:

Diego Fernando Gaona Domínguez – Gerente
Señor Oliver García - Contratista Emcali Telecomunicaciones

12. Aprobación Del Orden Del Día

Se somete a consideración de los consejeros el orden del día. Se aprueba con cinco (5) votos a favor.

3. Presentación Sr. Oliver García - Contratista de Emcali. Propuesta de Internet

El Gerente presenta al Señor Oliver García, contratista de Emcali, quien explicara la propuesta para servicio de internet. El señor Gerente explica que el señor García ha realizado una visita y diagnostico previamente a los equipos que disponemos actualmente. La propuesta va encaminada a dos aéreas: una tiene que ver con la garantía de recibir 150 megas a la unidad. Emcali es propietario del cable submarino, lo cual garantiza la estabilidad en el servicio. La otra es la propuesta del hardware que consiste en el cambio de equipos administrables en cada uno de los bloques que garantice la distribución de los 150 megas.

El total de propuesta consta de: Servicio del internet por valor de \$4.000.000 más IVA mensual (Se anexa carta de presentación). Equipos que se compraran de manera independiente del contrato con Emcali:

Un equipo administrador de ancho de banda que garantizará la distribución de los 150 megas de una manera equitativa por valor de \$1.720.000, 20 switches por valor de \$14.000.000 y una mano de obra para la instalación y configuración del equipo por \$3.600.000 y unos gabinetes por valor de 200.000 c/u por 20 bloques, para un total de \$4.000.000.

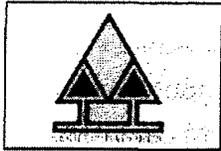
Se somete a consideración de los consejeros la propuesta de Emcali, se aprueba con cinco (5) votos a favor. El Gerente seguirá con el proceso de la contratación y suspensión del servicio actual con Columbus.

4. Presentación Crédito asociado Gustavo Adolfo Rincón Apto. S-401

El Gerente presenta crédito de vivienda por \$40.000.000, el asociado tiene capacidad financiera para otorgarle el crédito. Se ha realizado al momento un desembolso por valor de \$20.000.000. El crédito fue evaluado con el Coordinador del Comité. La Consejera Bibiana dice que Cesar no es el Comité Financiero. Se presentará en primera instancia al Comité Financiero para su análisis y llevado nuevamente al Consejo en la próxima reunión, para su aprobación.

5. Gastos por caja menor

La presidente observa que las compras que se están haciendo por caja menor no están cumpliendo con los parámetros establecidos en el manual de adquisiciones. Se realizan compras que superan los montos establecidos, además sin que sean urgentes o se trate de elementos que no dan espera. Anota el Gerente que se han creado mecanismo con los cuales los gastos se aprueben por él y no pasen los límites de compra por caja menor. La Presidente le informa que el Comité de Compras siempre estará disponible con el fin de aprobar compras prioritarias o



urgentes. La presidente solicita al Gerente informar con qué criterio se están realizando las órdenes de mantenimiento de internet en los apartamentos.

Revisando el listado de gastos por quejas de internet se nota el poco control que se tiene con el proveedor Sr. Cardozo. Los pagos por mantenimiento de internet no corresponden a caja menor. Se propone que el Señor Cardozo deberá pasar cada quince días un reporte de las visitas realizadas firmadas por cada uno de los asociados requirentes. Este reporte deberá ser aprobado por la Gerencia.

El Gerente informa, para el manejo de caja menor los bancos AVillas y Davivienda, le han ofrecido una tarjeta de crédito con cuota de manejo cero, la compras de caja menor a una cuota, la Presidente Bonilla opina que no está de acuerdo y no ve la utilidad ya que con la implementación del manual de adquisiciones no habrá muchas compras por caja menor.

El Consejero Prieto solicita al Gerente meterse más en el desarrollo operativo de la Cooperativa. Se le solicita involucrarse un poco más en los procesos de compras realizados por la Administradora, son actividades realizadas por ella que no llevan la firma del Gerente.

13. Informe de Gerencia sobre el proceso de tercerización de Mantenimiento

Se nombra la comisión de evaluación de los proveedores de tercerización de mantenimiento.: William Ospina, Jairo Restrepo, Walter Prieto. Se somete a consideración la propuesta, es aprobada por unanimidad con cinco (5) votos a favor.

14. Informe de Gerencia sobre el proceso de contabilidad y nombramiento de Comisión

Se nombra como miembros de esta comisión para la evaluación de los proponentes a la consejera Carmen Cristina Ruiz, Cesar Gutiérrez y el asociado Gustavo Adolfo Rincón del apto. S-401. Se somete a consideración la propuesta, es aprobada por unanimidad con cinco (5) votos a favor.

15. Nombramiento Comisión de seguridad

Se nombra como miembros de esta comisión al asociado Luis Armando Rojas y el consejero Oscar Villegas. Esta comisión asesorará la compra y colocación de las nuevas Cámaras. Como el asociado Luis armando Rojas propuso en donde y como colocar una cámara en un poste del polideportivo, la presidente propone comprarla y colocarla, después se seguirá con el estudio de las demás.

16. Informe Comité de Admisiones

- El vicepresidente Prieto informa que en consejo anterior se aprobó la renuncia al derecho de habitación del Asociado del apto. T-102 y al Asociado del Apto. M-102. El asociado González ha realizado de acuerdo a los estatutos todo el protocolo para el nuevo derecho de habitación sobre el T102. El Comité de admisiones presenta la documentación aportada por el asociado González para pasar al apartamento T-102. El Comité conceptúa favorablemente, para otorgarle los derechos de habitación del apartamento T-102. Se somete a consideración de los consejeros, es aprobada por cinco (5) votos a favor.

- El aspirante a arrendatario Javier Andrés Moreno Pérez, se sometió al proceso de aceptación por el apartamento C-401, el comité de admisiones da concepto favorable.
Como el asociado Diego Fernando Sarmiento Cano del apartamento C-401 no volverá a vivir en la unidad, el Comité de admisiones propone suspender la admisión de los arrendatarios y en su lugar requerir al asociado Diego Fernando Sarmiento Cano, para dar las razones por las cuales sede temporalmente su derecho y concrete el tiempo de sesión temporal.

- Caso de Myriam Zúñiga: El Vicepresidente Prieto da a conocer copia de la solicitud que la Señora Zúñiga hace al Gerente para que se le resuelva el tema de la sobrina, apartamento F-103. En el momento este apartamento está en arrendamiento y ahora solicita la Señora Zúñiga la cesión del derecho de habitación. El Comité de Admisiones citará a la Señora Zúñiga para aclarar la situación.

10. Varios, correspondencia

- **Proposiciones** Sobre el tema de la Señora Alcira esposa del Dr. Escobar considera la Presidente que habría que presentar un memorial porque impugnaron la sentencia, el juez de primera instancia no convocó al Procurador.

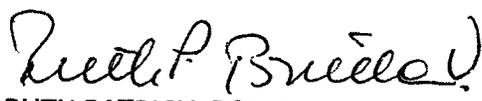
- **Correspondencia:** La Presidente presenta carta del Señor P-403, en el cual se queja de los daños ocasionados por goteras, la cual le provocó mucho daño en sus muebles. El Gerente informa que el Ingeniero Masso le explicó que se trató de los bajantes ya que debido al alto flujo de agua por la lluvia estos se saturaron y el agua se desbordó por los canales, lo que ocasionó las goteras de dicho apartamento.



➤ **Informe del Comité de Ingenieros y arquitectos**

La Consejera Ruiz presenta el informe del Comité de Ingenieros y Arquitectos, donde recomiendan la reparación de la cubierta del bloque D, al señor Pesillo. La Consejera Ruíz explica que de acuerdo a los inconvenientes que se han presentado en el cambio de cubierta del bloque P, no confía en el trabajo del señor Pesillo. Además las cotizaciones tienen una diferencia muy grande una de otra y esto genera desconfianza. El Vicepresidente Prieto explica que las formas de cotizar de las otras dos son personas jurídicas donde cobran el A.I.U, pero si nota, ya que el no estuvo en esa reunión del Comité de Ingenieros y Arquitectos, que el señor pesillo ha omitido la cotización de un ítem. Propone el Vicepresidente devolver este informe al Comité de Ingenieros y arquitectos.

Siendo las 11:20 P.M. y habiéndose agotado el orden del día, se da por terminada la reunión.


RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS
Presidente


CARMEN CRISTINA RUIZ CABRERA
secretaria



REUNIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
ACTA No. 1023



FECHA: MAYO 22 DEL 2018

10:00 P.M.

SALA URIEL ESTRADA CALDERÓN



Reproducción de copias de escritura pública, actas y documentos del archivo de la entidad.

ORDEN DEL DÍA

- Verificación del quorum
- Aprobación del orden del día
- Admisiones

DESARROLLO

- Verificación Del Quorum

ASISTENTES

Principales

- Ruth Patricia Bonilla-Presidente-Apto.Q-302
- Walter Prieto – Vicepresidente-Apto.F-202
- Carmen Cristina Ruiz – Secretaria – Apto. R-302
- Jorge Manosalva.M. Apto. M-401
- Oscar Villegas Apto. Apto. G-103

Suplentes

- Bibiana Vásquez – Apto. N-201

Se verifica quorum con la participación de cinco (5) Consejeros principales.

Otros Asistentes:

- Álvaro Barreto – Miembro de la Junta de vigilancia
- William Mauricio Gonzales -Miembro de la Junta de Vigilancia
- Fernando Ortiz – Miembro de la Junta de Vigilancia

LONGIA
OCIO

4. Aprobación Del Orden Del Día

Se somete a consideración de los consejeros el orden del día. Se aprueba con cinco (5) votos a favor.

Cooperativa Multiactiva "Los Fundadores"

Acta 1023 mayo 22/2018

Página

Ca276127470

1670572018 10715Ha99UCMHSJ8

Ca276127470

3. Admisiones.

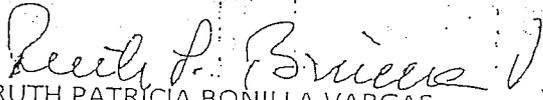
- El Consejero Prieto presenta la solicitud de admisión para Asociado al Señor Romer Agudelo J. para el apartamento M-102, al comité de admisiones les pareció muy buen candidato, financieramente está muy fuerte para sustentar sus gastos, el comité de admisiones lo recomienda. Se somete a consideración de los consejeros la admisión, la cual es aprobada con cinco (5) votos a favor.

Con esta decisión se hace efectiva la decisión de autorización de retiro del Asociado William Mauricio González y entrega del derecho de habitación del apartamento

M-102 y su admisión nuevamente como asociado para adquirir el derecho de habitación del apartamento T-102 (acta 1021 mayo 8/2018).

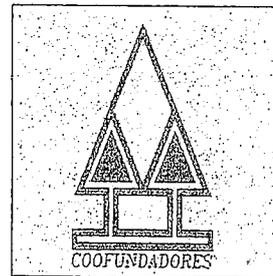
- En la solicitud de arrendamiento para el apto C-401, inicialmente el comité recomendó el arrendamiento, se había detenido el trámite solicitando al Asociado Diego Fernando Sarmiento, explicar su situación frente al apartamento. El Asociado responde que por ahora lo cede temporalmente y en un futuro cederá sus derechos a su hermana. Como la carpeta está en poder del Gerente y este se encuentra incapacitado, se posterga la admisión para la próxima reunión de Consejo.

Habiéndose agotado el tema se da por terminada la reunión.


RUTH PATRICIA BONILLA VARGAS
Presidente


CARMEN CRISTINA RUIZ CABRERA
Secretaria

Santiago de Cali, mayo 23 del 2018



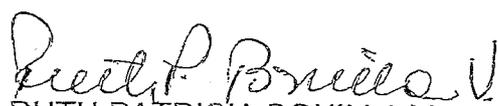
Asociado
WILLIAM MAURICIO GONZALES
E.S.M.

Asunto: Aprobación traslado
apartamento T-102

Estimado asociado:

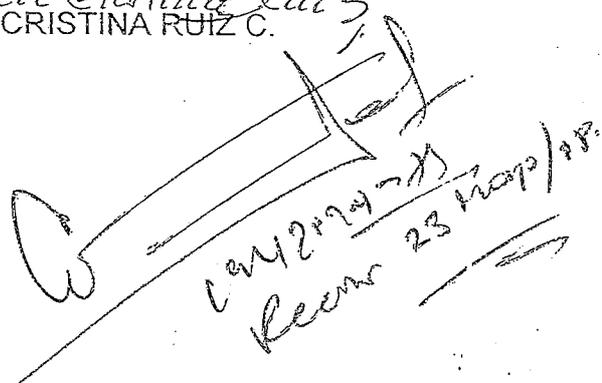
El Consejo de Administración, en su reunión ordinaria del 22 de mayo aprobó su traslado al apartamento T-102, según consta en el acta No.1023 del 22 de mayo.

Cordialmente,


RUTH PATRICIA BONILLA V.
Presidente


CARMEN CRISTINA RUIZ C.
secretaria

Copia: Diego Fernando Gaona – Gerente ✓


Carmen Cristina Ruiz
23 Mayo/18



(92)02500367161987



DATOS DEL CONVENIO

Nombre del convenio		Código convenio / No. cuenta	
Referencia 1		Referencia 2	
No. factura	Valor	No. factura	Valor

Sello del cajero

FORMA DE PAGO RECAUDO / PLANILLA

<input type="checkbox"/> Efectivo <input type="checkbox"/> Cheque		CARGO A CUENTA O TARJETA DE CRÉDITO <input type="checkbox"/> Cuenta de Ahorro <input type="checkbox"/> Cuenta Corriente <input type="checkbox"/> Tarjeta de Crédito*	
RELACION DE CHEQUES LOCALES		No. cuenta / tarjeta (origen fondos) _____ No. de cuotas _____	
Código banco	No. Cheque	No. cuenta del cheque	Valor
Total efectivo / Cargo a cuenta o Tarjeta \$ _____			Total cheque \$ <u>115'000.000</u> Total \$ <u>115'000.000</u>
No. cheques _____ Total cheque \$ _____			

COBRO POR VENTANILLA

Nombre del beneficiario: _____ Identificación del beneficiario: _____ Valor a cobrar \$ _____

PAGO DE PLANILLA

Planilla asistida Pin único Número planilla / Pin único _____ Período liquidado (AAAA/MM) _____

DATOS DE QUIEN REALIZA LA TRANSACCIÓN

Nombre y apellidos _____ Teléfono _____ Ciudad _____
 Documento identidad: CC CE TI NIT No. documento: _____ Firma de quien realiza la transacción _____ Huella _____

El Banco Davivienda S.A. actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fiduciaria Davivienda S.A. y Corredores Davivienda S.A., por lo tanto no asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los negocios celebrados en su nombre. Los cheques depositados en esta consignación serán objeto de verificación posterior y no serán efectivos sino hasta cuando el banco librado acepte su pago, el cliente acepta desde ahora ajustes en sus saldos a que hubiere lugar. Los pagos con cargo a tarjeta de crédito están sujetos a previa contratación y autorización de la empresa recaudadora. Comprobante válido con el sello del cajero

- CLIENTE -

Banco Davivienda S.A.

OFIXPRES

ABONO PARA CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS COOPERATIVOS SOBRE EL APARTAMENTO M-102 DE LA COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES.

Santiago de Cali 23 de Mayo de 2018

Entre Los suscritos a saber: y **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. **19.421.799** de Bogotá, hábil para contratar y obligarse, quien para efectos de este contrato se denominará **EL TRANSFERENTE** y **ROMER AGUDELO JARAMILLO**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. **14.948.686** de la Tebaida, hábil para contratar y obligarse, quien para efectos de este contrato se denominará **EL ADQUIRIENTE**, hemos convenido en celebrar el Contrato de TRANSFERENCIA DE CERTIFICADOS DE APORTACIÓN Y DE MÁS DERECHOS COOPERATIVOS DE APORTACIÓN en los términos que contempla en Título X artículo 870 y siguientes del Código Civil . Según la siguiente clausula

B.- 50% correspondiente a **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$115.000.000,00)** un día después que la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES anuncie por acta y documento escrito al ADQUIRIENTE que ha sido aceptado como asociado.

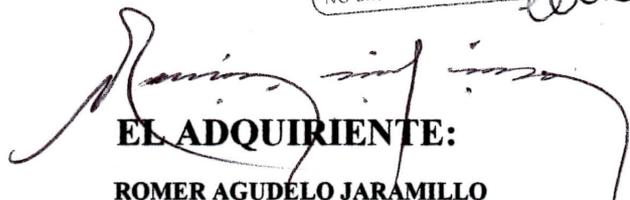
Valor abono: **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$115.000.000,00)**



EL TRANSFERENTE

WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

C. de C. 19.421.799 de Bogotá.



EL ADQUIRIENTE:

ROMER AGUDELO JARAMILLO

C. de C 14.948.686 de la Tebaida (Quindío)

**CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS DE
COOPERATIVOS SOBRE EL APARTAMENTO T-102 DE LA
COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES**

RECIBO 002

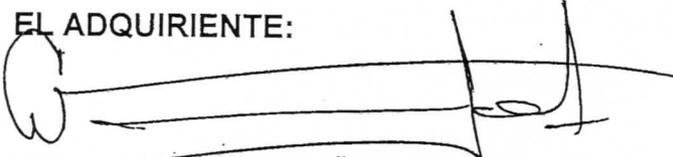
Por medio del presente recibo, Yo, **JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.441.791 de Cali, certifico que he recibido del señor **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.421.799 de Bogotá D.C, la suma de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115.000.000,00); correspondientes al segundo pago del Contrato de Transferencia de Certificados de Aportación y demás Derechos Cooperativos de Aportación del apartamento T-102 que se encuentra en cabeza de la Cooperativa Multiactiva los FUNDADORES.

Igualmente certifico que Previo el recibo del pago del punto C, contenido en la Cláusula Cuarta del Contrato de transferencia del Apartamento T-102, del Conjunto habitacional los Fundadores, ubicado en la carrera 56 No. 9 – 60 de la ciudad de Cali, inmueble que se distingue por los siguientes linderos: por el NORTE: Zona Verde; SUR: Zona verde; ORIENTE: Apartamento T-101; OCCIDENTE: Apartamento N-104; CENIT: Apartamento T-102; NADIR: Cimientos; firmaré en la Notaria 18, en favor del nuevo adquiriente señor **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO**, la respectiva escritura de concesión de derechos sobre el apartamento mencionado.

EL TRANSFERENTE:


JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERÓN
C. C. No. 14,441,761 de Cali.

EL ADQUIRIENTE:


WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
C. de C. 19.421.799 de Bogotá.

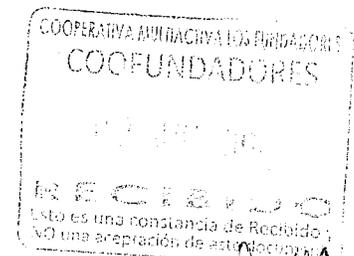
**CONSTANCIA DE ENTREGA DEL APARTAMENTO T-102 DE LA
UNIDAD RESIDENCIAL LOS FUNDADORES DE LA COOPERATIVA
MULTIACTIVA LOS FUNDADORES – Cra. 56 No. 9-60 DE CALI.**

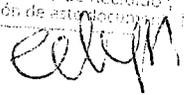
Por medio del presente documento hacemos constar que el día VEINTIOCHO (28) DE MAYO DE DOSMIL DIEZ Y OCHO (2018), el señor JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.441.761 de Cali, realizo entrega formal del apartamento mencionado arriba, al señor WILLIAN MAURICIO GONZALES MORENO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.421.799 de Bogotá D.C.

Para constancia de lo anterior, a continuación firmamos este documento:


JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON
C.C. No. 14.441.761 de Cali.


WILLIAN MAURICIO GONZALES MORENO
C.C. No.19.421.799 de Bogotá D.C.



pl.
4423


Copias: Concejo de Administración y Gerencia



370 - 20194400085902

Página 1 de 2

Bogotá, D.C.

Al contestar por favor cite estos datos:

Fecha de Radicado:

No. de Radicado:

02/07/2019 13:42

20193700138321

Señor

WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

Proyectos@pmosteel.com

Carrera 56 No. 9 – 60 Bloque T Apto 102, Barrio Los fundadores, camino real
Cali, Valle.

Asunto: Proceso: Gestión e interacción ciudadana

Radicado: 20194400085902 del 07 de abril de 2019.

Respetado señor González:

En atención a su solicitud radicada en esta Superintendencia bajo el número 20194400035722 le manifestamos que se dio traslado a la organización solidaria COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES con el objeto de que se sirvieran aclarar la situación en la venta del inmueble de propiedad de la cooperativa y que los asociados solo tienen derecho al uso y disfrute.

Sobre dicho particular y una vez evaluada la respuesta remitida por el señor ALVARO BARRETO DELGADO quien obra como coordinador de la Junta de Vigilancia de la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, quien expresa el cumplir en todas las partes con el contrato y pago de los aportes cooperativos.

En ese orden de ideas y una vez revisada la respuesta que sobre el asunto que suministra la organización solidaria, se considera que ha atendido su requerimiento, toda vez, que entrega los soportes documentales para el actuar en el reconocimiento del asociado, a su vez es importante para esta Superintendencia recordarle señor WILLIAM MAURICIO GONZALEZ que al momento de aceptar ser asociado solidario, en esa condición opera la figura de la Solidaridad, además de una relación jurídica y económica de las partes.

Sobre el particular, nos permitimos expresarle que las organizaciones solidarias se rigen bajo los principios de autonomía, autogobierno y autocontrol, por lo que para efectos de dirimir conflictos internos entre sus asociados, los órganos de administración debe establecer un proceso o investigación interna garantizándole el debido proceso y el derecho de defensa, y en dado caso acudir a dirimir ante la justicia ordinaria civil, procedimiento que no requiere intervención de esta entidad de supervisión.



Supervisión para el crecimiento social y económico del sector solidario

Carrera 7 No. 31-10 Piso 11. PBX (1) 7 560 557. Línea Gratuita 018000 180 430

www.supersolidaria.gov.co

NIT: 830.053.043 5 Bogotá D.C., Colombia



Código SIC 5773-1

Código GP 006-1

Documento firmado digitalmente

0033

Identificador: GrFP cWDr QqZ... Ongw Ojls OJY...
 Copia en papel auténtica de documento electrónico.
 La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

Identificador: GRP cWDr QgZi y 0ngw Ojls 0jY.
Copia en papel auténtica de documento electrónico.
La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>



República de Colombia
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Supersolidaria
Superintendencia de la Economía Solidaria



El emprendimiento
es de todos
Minhacienda

370 - 20194400085902

Página 2 de 2

Para tal efecto esta Superintendencia dará cierre a su queja por considerar que se dio respuesta a cada uno de los puntos planteados en su comunicación.

Cordialmente,

LUIS JAIME JIMENEZ MORANTES
Intendente de la Delegatura para la Supervisión del
Ahorro y la Forma Asociativa Solidaria

Proyectó: DIANA ROCIO BARATO MENDEZ
Revisó: CLAUDIA CECILIA RODRIGUEZ NOLASCO



Código GP 006-1

Documento firmado digitalmente

Supervisión para el crecimiento social y económico del sector solidario

Carrera 7 No. 31-10 Piso 11. PBX (1) 7 560 557. Línea Gratuita 018000 180 430
www.supersolidaria.gov.co
NIT: 830.053.043 5 Bogotá D.C., Colombia



Código SC 5773-1



0034

Acta de Comunicación



GSE CERTIFICA que el usuario dado de alta como SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA con número de identificación 8300530435, ha enviado una Comunicación que se corresponde con la siguiente constancia de envío y con el texto que se detalla en las páginas siguientes:

Fue enviado, según consta en los registros de GSE el 2019-jul-02 13:44:05 COT, lo cual se certifica a instancias del propio interesado a los efectos probatorios conforme a derecho que estime pertinentes.

Remitente: correocertificado@supersolidaria.gov.co

Destinatario: Proyectos@pmosteel.com

Asunto: Radicado de salida 20193700138321

Constancia de envío: 2019-jul-02 13:44:05 COT

IP: 181.48.249.34 - Sistema Operativo: WS System - Navegador: Soap WS

Constancia de entrega en servidor destino: 2019-jul-02 13:44:06 COT

IP: 250.2.0.0 OK 1562093046 m8si11253291rw.115 - gsmtip

Constancia de entrega en buzón: 2019-jul-02 15:57:08 COT

IP: 66.249.88.112 - Sistema Operativo: Proxy - Navegador: Firefox 11 - 11

Constancia de lectura, número 1: 2019-jul-02 15:58:07 COT

IP: 186.113.59.71 - Sistema Operativo: Windows 10 - Navegador: Chrome - 75

Contenido de la comunicación:

- Ver anexo (1 página/s).

Documentos adjuntos a la comunicación

Nombre: 340 RESPUESTA R ADICADO No .pdf.esig - Tamaño: 4.51 MB

CRC: 3680178662

Nombre: Radicado_20193700138321.pdf - Tamaño: 117.88 KB

CRC: 2270085709

Copy Right eSignaBox 2014 Todos los derechos reservados.

Código de verificación (SV) | 1yRj JUUW eORt bazl yd17 iAV4 bps=

Fecha documento
Hora
Páginas



M85 2009-2012

ES-1140/2011



SI 8074/2013

ES-1140/2011

0035



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Palacio de Justicia Torre B Piso 13
Email: jllcccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santiago de Cali - Valle

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE
SANTIAGO DE CALI**

HACE CONSTAR:

Que las anteriores fotocopias son fiel copia tomadas del proceso **VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO** adelantado por **JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON** contra **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO**, radicado bajo la partida No.760013103011-2019-00286-00 las cuales constan de dos (2) folios, así:

- Acta No.26 y Sentencia No.18 del 15 de octubre de 2020, referentes a la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento de que trata los artículos 372 y 373 del C.G.P.

Con la constancia que la anterior providencia fue notificada por estrados a las partes intervinientes y se expide de conformidad al artículo 114 del C.G.P.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días de febrero de dos mil veintiuno (2021).

SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON
DEMANDADOS WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
RADICACIÓN 76001310301120190018600

Santiago de Cali, octubre quince (15) de dos mil veinte (2020)

ACTA No. 26

HORA INICIO: 9:30 A.M.	SUSPENDE : 11:35 A.M. REINICIA : 1:30 P.M. HORA FINAL: 3:15 P.M.	DURACIÓN: 5 HORAS 45 MINUTOS		
<p>Santiago de Cali, 15 de octubre de 2020 Siendo las nueve 9:30 de la mañana del 15 de octubre de 2020, el Juzgado Once Civil Circuito de Cali, se constituye en audiencia pública dentro del proceso con radicación 76001310301120190018600 Preside la audiencia, el Juez NELSON OSORIO GUAMANGA</p>				
<p>INTERVINIENTES: En constancia de la comparecencia a la presente diligencia, se identifican los apoderados indicando su nombre, número de cedula y tarjeta profesional y las partes con su nombre y número de cédula.</p>				
<p>DEMANDANTE JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON C.C.No.14.441.761</p>	<p>APODERADA PARTE DEMANDANTE SARA SOE VALENCIA HERNANDEZ C.C.No.31.247.218 T.P.No.35.028 del C.S.J.</p>			
<p>DEMANDADO: WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO C.C.No.19.421.799</p>	<p>APODERADO PARTE DEMANDADA ROBIN ALBERTO ESTRADA PEREZ C.C.No.98.503.156 T.P.No.117.982 del C.S.J.</p>			
<p>CONCILIACION: EL DESPACHO PROCEDE A ESCUCHAR A LAS PARTES PARA QUE SE ESTABLEZCA UNA FORMULA DE ARREGLO Y TRANSAR EL LITIGIO. ANTE LA FALTA DE ANIMO CONCILIATORIO DE LAS PARTES Y EL RECHAZO DE LA PROPUESTA REALIZADA POR EL DESPACHO PARA LLEGAR A UN ARREGLO FORMAL, SE DECLARA FRACASADA ESTA ETAPA.</p>				
<p>INTERROGATORIO DE PARTE – OFICIO</p> <table><tr><td><p>JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON De 9:48 AM A 10:20 AM</p></td><td><p>WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO De 10:21 AM A 10:46 AM</p></td></tr></table>			<p>JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON De 9:48 AM A 10:20 AM</p>	<p>WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO De 10:21 AM A 10:46 AM</p>
<p>JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON De 9:48 AM A 10:20 AM</p>	<p>WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO De 10:21 AM A 10:46 AM</p>			
<p>FIJACION DEL LITIGIO: Se requiere a los apoderados judiciales para que determinen los hechos en los que están de acuerdo y que fueren susceptibles de pruebas de confesión y se fija el objeto de litigio, precisando los hechos que se consideran demostrados y los que requieren ser probados.</p>				
<p>CONTROL DE LEGALIDAD: DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 8 DEL ARTÍCULO 371 CGP, SE PROCEDE A EFECTUAR EL CONTROL DE LEGALIDAD PARA ASEGURAR LA SENTENCIA DE FONDO Y SANEAR LOS VICIOS QUE PUEDAN ACARREAR NULIDADES U OTRAS IRREGULARIDADES.</p>				

DECRETO DE PRUEBAS: Mediante auto No. 279 de marzo 2 de 2020 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las de oficio que el Despacho estimó pertinentes de la siguiente manera:

PARTE DEMANDANTE:

1. **DOCUMENTALES**
2. **INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDADO**
WILLIAM ANTONIO GONZALEZ MORENO
De 11:00 AM A 11:31 AM.
3. **INSPECCION JUDICIAL:** Se negó por inconducente
4. **DICTAMEN PERICIAL:** Se negó por improcedente

PARTE DEMANDADA:

1. **DOCUMENTALES**
2. **INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE**
JESUS ANTONIO OCAMPO CALDERON
De 11:32 AM A 11:51 AM
3. **TESTIMONIOS**
GONZALO JIMENEZ MEJIA C.C.94.411.815
NO ASISTIO
ALVARO BARRETO DELGADO C.C. 14.443.916
NO ASISTIO

ALEGATOS DE CONCLUSION

DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 373 C.G.P., SE CONCEDE EL TERMINO DE 20 MINUTOS A CADA UNA DE LAS PARTES PARA QUE PRESENTEN SUS ALEGATOS DE CONCLUSION.

PARTE DEMANDANTE
De 1:38 PM A 1:46 PM

PARTE DEMANDADA
De 1:46 AM A 1:56 PM

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

De 1:56 PM A 3:10 PM

SENTENCIA No. 18

Santiago de Cali, octubre quince (15) de dos mil veinte (2020)

EL SUSCRITO JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante. Téngase en cuenta la suma \$5.000.000 como agencias en derecho.

TERCERO. La presente decisión queda notificada en estrados.

El Juez,

NELSON OSORIO GUAMANGA

APELACIÓN: La apoderada de la parte demandante interpone recurso de apelación contra la anterior sentencia, advirtiendo que presentará los reparos correspondientes dentro del término legal señalado en el artículo 322 C.G.P.

Como quiera que el recurso de apelación interpuesto es procedente conforme lo dispuesto en el artículo 320 y ss del C.G.P., el Juzgado

RESUELVE:

CONCEDER la apelación de la Sentencia en el efecto SUSPENSIVO, conforme lo establece el inciso 2º del numeral 3º del Art. 323 C.G.P. Remítase el expediente al superior para que se surta la alzada una vez la parte apelante presente los reparos dentro de los 3 días siguientes a la notificación por estrados de la sentencia so pena de declararse desierta la apelación.

El Juez.

NELSON OSORIO GUAMANGA

Firmado Por:

NELSON OSORIO GUAMANGA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

e8f4a3a92e8c1030030e4e423e3178e49e90bac3ebcf643b8196178cff43b35

Documento generado en 16/10/2020 08:58:30 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Santiago de Cali, 14 de noviembre del 2020

Señor

WILLIAM MAURICIO GONZÁLEZ MORENO

Apartamento T-102

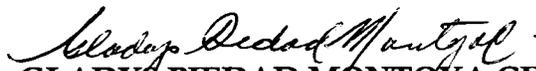
Coofundadores

Asunto: Respuesta a su petición del 9 de noviembre/20, relacionada con “solicitud de certificaciones”.

Damos respuesta a su solicitud dirigida Coofundadores, en los siguientes términos:

1. Se certifica que en los registros contables de la Cooperativa “Coofundadores” se encuentra contabilizado un valor de Diez y siete millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil trescientos ochenta pesos (\$17'454.380) como aportes cooperativos a nombre del señor William Mauricio González Moreno.
2. Se certifica que en los registros contables de la Cooperativa “Coofundadores” se encuentra contabilizado un valor de tres millones de pesos (\$3'000.000) como aportes extras a nombre del señor William Mauricio González Moreno.
3. Se certifica que el señor el señor William Mauricio González Moreno, se encuentra al día en sus compromisos económicos con Coofundadores.
4. Se certifica que el señor el señor William Mauricio González Moreno, habita actualmente en el apartamento T-102 de Coofundadores.

Cordial saludo,


GLADYS PIEDAD MONTOYA CIFUENTES
Representante Legal Suplente Coofundadores

Santiago de Cali, 14 de noviembre del 2020

Señor

WILLIAM MAURICIO GONZÁLEZ MORENO

Apartamento T-102

Coofundadores

Asunto: Respuesta a su petición del 9 de noviembre/20, dirigida a la Tesorería de Coofundadores sobre certificaciones de pago de impuesto predial.

Damos respuesta a su solicitud dirigida al Área de Tesorería de Coofundadores, en los siguientes términos:

1. Se certifica que en el año 2018 la Cooperativa “Coofundadores” recibió por concepto de impuesto predial correspondiente al apartamento T-102, con destino al Municipio de Cali, la suma de seiscientos noventa y cuatro mil trescientos nueve pesos (\$694.309) moneda corriente.
2. Se certifica que en el año 2019 la Cooperativa “Coofundadores” recibió la suma de un millón doscientos veintisiete mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos (\$1'227.468) moneda corriente, por concepto de impuesto predial con destino al Municipio de Cali, correspondiente al apartamento T-102.
3. Se certifica que en el año 2020 la Cooperativa “Coofundadores” recibió por concepto de impuesto predial correspondiente al apartamento T-102, con destino al Municipio de Cali, la suma de un millón doscientos noventa y dos mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos (\$1'292.464) moneda corriente.

Cordial saludo,

Glady's Piedad Montoya Cifuentes
GLADYS PIEDAD MONTOYA CIFUENTES
Representante Legal Suplente Coofundadores

Recibi
William Gonzalez
T-102
Nov. 14/2020

Santiago de Cali, 26 de diciembre de 2022

Señor

William Mauricio González Moreno

Solicitante

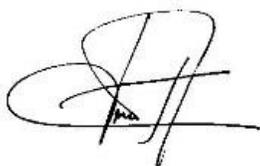
Ciudad

ASUNTO: ENCARGO DE AVALÚO. Avalúo comercial del bien inmueble denominado “Apartamento 102 Bloque T” y “Garaje 117”, localizados en el conjunto habitacional “Los Fundadores” dirección Carrera 56 # 9 – 60, barrio Camino Real – Los Fundadores del Distrito de Santiago de Cali.

Cordial saludo

ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ – AVM S.A.S hace entrega del informe de valuación elaborado para valorar una (1) propiedad inmobiliaria localizada en el barrio Camino Real – Los Fundadores del Distrito de Santiago de Cali, de acuerdo con solicitud del interesado William Mauricio González Moreno.

Agradeciendo su atención y confianza depositada,



Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE

Gerente General

Mtr. Valoración y Tasación de Bienes

Matrícula Profesional N°. 2088

R.A.A. N° AVAL-14.990.188



Ing. CHRISTIAM A. VEGA MARTINEZ

Director Dpto. de Avalúos

Mtr. Valoración y Tasación de Bienes

Matrícula Profesional N°. VL206-107002

RAA AVAL 14.623.711

R.N.A. N° 3374

El presente estudio lo solicita el señor **William Mauricio González Moreno** y lo elabora **ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ – AVM S.A.S.** representada por el equipo de profesionales: el ingeniero evaluador Armando Vega Sanclemente miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y miembro de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación, con matrícula profesional No. 2088 y certificado de inscripción al Registro Abierto de Avaluadores – RAA (Ley 1673/2013) AVAL-14.990.188; y el ingeniero evaluador Christiam Armando Vega Martínez con matrícula profesional No. VL206-107002, R.N.A Nro. 337 (Entidad acreditada ONAC) y certificado de inscripción al Registro Abierto de Avaluadores – RAA (Ley 1673/2013) AVAL-14.623.711; con el fin de determinar el valor comercial y hacer una descripción metódica y técnica de los bienes inmuebles localizados en el conjunto habitacional “Los Fundadores” dirección Carrera 56 # 9 – 60, barrio Camino Real – Los Fundadores del Distrito de Santiago de Cali - Departamento del Valle del Cauca.

Adicionalmente ha participado en la elaboración de este, el personal profesional complementario: el arquitecto - valuador **Héctor Iván Riascos Caicedo** con matrícula profesional Nro. A43472012-14479264 – AVAL 14479264 y la arquitecta **Viviana Benavides Morales** con matrícula profesional Nro. A451522011-67023909.

La presente valuación fue elaborada de conformidad con los postulados y normas del código de ética, establecidas en: **LA LEY 1673 DE 2013, EL REGLAMENTO INTERNO Y LOS ESTATUTOS DEL AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVUALUADORES – ANA, Y LA NORMA TÉCNICA SECTORIAL NTS S04 - CÓDIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR.**

ARTÍCULO 15 – LEY 1673/2013. DEBERES DEL AVALUADOR INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES PARA CON SUS CLIENTES Y EL PÚBLICO EN GENERAL. Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:

- a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;*
- b) <Literal corregido por el artículo 2 del Decreto 222 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan a los gastos reservados legalmente;*
- c) El evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.*

PARÁGRAFO. Los deberes del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

Se aplica el marco normativo para la elaboración y presentación de informes, teniendo en consideración los lineamientos y directrices establecidas en las Guías y Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS, elaborados por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación – ICONTEC. Para la presente valuación se contemplan: **1. NTS S03** “Contenido de

Informes de Valuación”; **2. NTS I01** “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”; **3. NTS S04** “Código de Conducta del Valuador”; adicionalmente, se tienen en cuenta las Guías Técnicas Sectoriales: **1. GTS E01** “Valuación de Bienes Inmuebles”; y **2. GTS G02** “Conceptos y Principios Generales de Valuación”.

Para el desarrollo de este informe se aplicará el marco conceptual de la IVSC [International Valuation Standards Council] Normas Internacionales de Valuación 2021. Con el fin de estimar el valor comercial de las unidades inmobiliarias, se seguirán parámetros y bases de valor descritas con mayor detalle en el Capítulo 7: Métodos de valoración utilizados para el avalúo.

Para hallar el valor comercial del inmueble se tiene en cuenta los siguientes aspectos:

1. Normas de planeación municipal.
2. Usos de suelo permitidos en esta zona según el P.O.T de Cali.
3. Comercialización, oferta y demanda de este tipo de inmuebles.
4. Localización infraurbana del conjunto habitacional “Los Fundadores”, respecto al municipio de Cali.
5. Forma, distribución y áreas superficiarias del apartamento.
6. Vías de acceso principales y secundarias del conjunto habitacional “Los Fundadores”.
7. Disponibilidad, cobertura y conexión a servicios públicos
8. Equipamiento comunal y dotacional del conjunto habitacional “Los Fundadores”.
9. Se trabajó con base a la información contenida en:
 - a) Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 370-66729, impreso el 25 de agosto de 2022.
 - b) Contrato de transferencia de los derechos cooperativos sobre el apartamento T102 de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, del 12 de mayo de 2018.
 - c) Contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos junio 28 de 2018.
 - d) Copia de la Escritura Pública Nro. 0756 de 16-05-2001 de la Notaría 18 de Cali.
 - e) Información de mercado de campo y obtenida en geoportales inmobiliarios: *clasificados El Pais y fincaraíz.*
 - f) Información normativa obtenida del portal web <http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>.

TABLA DE CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
2. ASPECTO JURÍDICO, NORMATIVIDAD E INFORMACIÓN CATASTRAL	8
3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE	15
4. CONSIDERACIONES ECONÓMICAS.....	21
5. ASPECTO ECONÓMICO	23
6. CONSIDERACIONES GENERALES	24
7. MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS PARA EL AVALÚO	25
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	26
9. VALOR ADOPTADO DEL M ² DE AREA PRIVADA	32
10. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO	33
11. ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	34
12. ANEXO MERCADO VENTA	40

TABLA DE TABLAS

Tabla 1. Tradición del inmueble	8
Tabla 2. Estratificación de los barrios Comuna 19.....	17
Tabla 3. Área del lote de terreno según certificado de tradición	19
Tabla 4. Área privada del inmueble	19
Tabla 5. Análisis estadístico de la muestra – valor m ² de área privada	27
Tabla 6. Cálculo del valor comercial del Apartamento 102-T– C.R. Los Fundadores.....	32

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Uso previsto de la valuación

El avalúo de las propiedades se hace con el objetivo de establecer una opinión del valor comercial de la misma, además de servir como información de sustentación y soporte en un proceso de compraventa entre particulares o entidades públicas o privadas.

1.2 Usuarios previstos de la valuación (destinatarios)

El señor **William Mauricio González Moreno** en calidad de Asociado a la **COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS FUNDADORES LTDA.** Ver Anotación Nro. 608 del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria Nro. 370-66729.

1.3 Propósito del avalúo

El propósito del presente encargo valuatorio consiste en determinar una opinión de valor comercial probable de los bien inmueble objeto de análisis, mediante la identificación del bien raíz (características técnicas y específicas del bien inmueble), con el fin de valorarlo de una manera sistemática, fundamentados en informaciones colectadas en la visita de inspección, en avalúos y estudios inmobiliarios anteriores y recientes, y en la venta de bienes raíces en la zona o sectores comparables de uso residencial de estrato medio, con la característica específica de estar localizados en la zona sur de la zona urbana del Distrito de Cali.

1.4 Fecha de inspección.

El lunes 12 de diciembre de 2022 con el propósito de realizar una identificación del bien objeto del presente encargo de avalúo, además de recopilar la información inherente al estado actual del apartamento y su respectivo garaje.

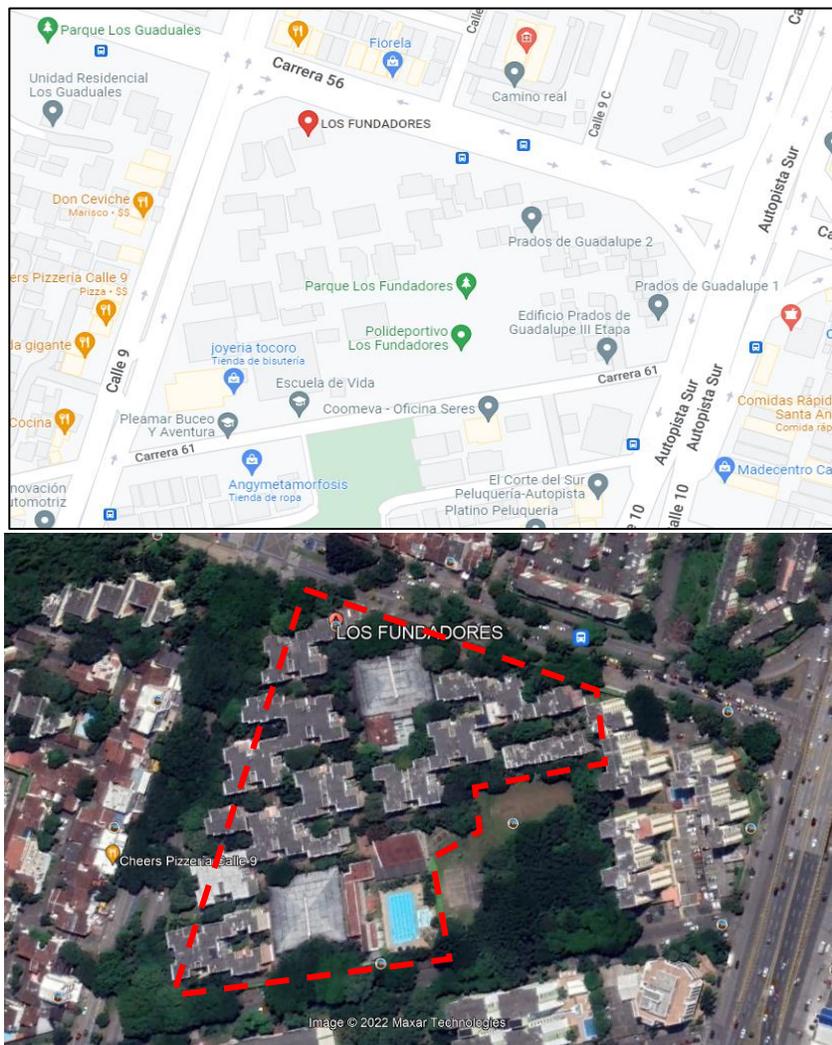
1.5 Dirección, nomenclatura y localización.

El apartamento se encuentra ubicado en el primer (1) piso del conjunto habitacional “Los Fundadores” y el garaje en el primer (1) piso, los cuales se encuentran ubicados el barrio Camino Real - Los Fundadores, comuna No. 19 del Distrito de Santiago de Cali. Departamento: Valle del Cauca. País: Colombia.

Información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria Nro. 370-66729, Dirección del inmueble:

- 1) CARRERA 56 # 9-60
- 2) LOTE A CARRERA 56 # 9-60 Y CARRERA 61 # 9-98 URBANIZACION “LOS FUNDADORES”
- 3) CARRERA 56 # 9-60 (DIRECCION CATASTRAL)

Ilustración 1. Localización del inmueble



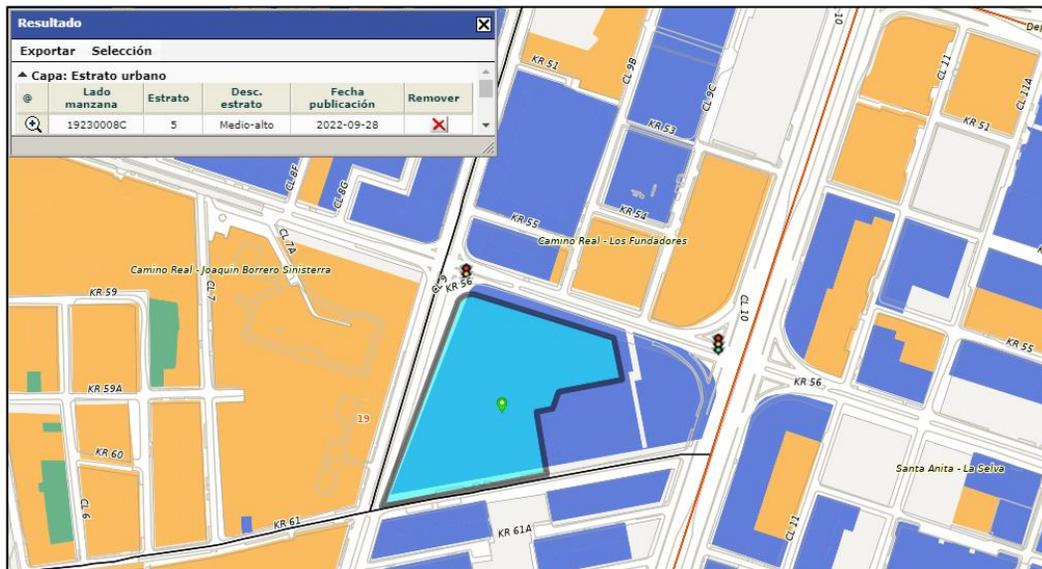
Fuente: Imágenes extraídas del aplicativo web Google Maps y Google Earth.

1.6 Clase de bien inmueble.

Apartamento y garaje en edificio multifamiliar sin Propiedad Horizontal que hace parte integral de los bienes de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS FUNDADORES LTDA. LTDA.**

1.7 Estratificación.

Medio Alto - 5. [Actividad mixta].



Fuente: Imagen extraída de aplicativo web Geoportal IDESC [mapa estratificación social].

1.8 Vías de acceso al inmueble y transporte.

El conjunto habitacional “Los Fundadores” se encuentra ubicado sobre Carrera 56, la cual es una vía local de dos (2) calzadas con cuatro (4) carriles de dos sentidos de circulación. Las principales vías de acceso al edificio son la Calle 10 (Vía Arteria Principal), la calle 9 (Vía Arteria Secundaria) y la carrera 56 (Vía Arteria Secundaria)¹. Referente al estado de las vías, las Calle 9ª y 10ª son vías pavimentadas con estado de conservación bueno; las vías se ven complementadas por andenes y antejardines arborizados. La Calle 10ª o Autopista Sur por ser una vía arteria principal tiene un estado de conservación muy bueno, con vías pavimentadas, secciones de vía para vehículos particulares y separadores en ambos sentidos. La Calle 9 es una vía pavimentada de dos (2) calzadas con separador verde y cuatro (4) carriles de un sentido de circulación según tramo; tanto la vía como los andenes presentan un buen estado de conservación.

El transporte público de la zona es bueno debido a la cercanía con la Troncal de la Calle 5ta del SITM, la cual permite un flujo abundante de tránsito de vehículos livianos de transporte público y privado, buses urbanos y alimentadores del SITM y taxis. Las vías mencionadas (Carrera 56, Calle 9 y Calle 10) actúan como eje distribuidor del tráfico y generan muy buenas condiciones tanto de accesibilidad como de conexión a otros sectores de la zona urbana del Distrito de Cali, por medio de la disposición y sección transversal de la vía, permitiendo una alta demanda de vehículos que tienden a generar congestiones en horas pico.

¹ De acuerdo con: clasificación y jerarquización del sistema vial de Santiago de Cali, establecida en revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Cali. R.A.P.O.T. Acuerdo 0373 con fecha de 01 de diciembre de 2014

1.9 Servicios públicos.

La comuna 19 está conformada por una extensión superficial de 1.136,7 Ha, sobre las cuales reside una población censada de 110.693 habitantes, obteniendo una densidad bruta de 239.8 hab./Ha. El sector cuenta con una adecuada red de servicios públicos representados en acueducto, alcantarillado, aseo, energía y gas natural, atendidos por las empresas Municipales de Cali “EMCALI” (acueducto y alcantarillado), “Gases de Occidente” (servicio de gas natural domiciliario) y “Ciudad Limpia” (servicio de recolección de basuras). En la comuna existen 41.892 suscriptores al servicio público de acueducto, 35.996 suscriptores al servicio de alcantarillado residencial, 32.888 suscriptores al servicio público de energía eléctrica residencial, 34.416 suscriptores al servicio de gas natural residencial y 32.921 suscriptores al servicio de aseo residencial (Cali en Cifras, 2021).

1.10 Destino económico – uso actual.

El predio objeto de estudio es un apartamento ubicado al interior del conjunto habitacional “Los Fundadores” que incluye un garaje, Uso actual: habitacional.

1.11 Amoblamiento urbano

El sector cuenta con varias zonas verdes acondicionadas con senderos arborizados y amoblamiento urbano básico de silletería, juegos para niños, entre otros, que permiten el goce y disfrute de los habitantes de la zona; la zona verde más cercana: Parque La Herradura del barrio Miraflores. También se pueden encontrar elementos de mobiliario urbano como cestos de basura, mupis informativos y paraderos de buses, estos últimos sobre la Calle 9; en cuanto a la señalización, el sector cuenta con buena señalización informativa, de tránsito y de nomenclatura. El sector también cuenta con zonas verdes como lo son: Parque Los Fundadores, Parque Joaquín Borrero, Parque La Carolina, Parque Nueva Tequendama 3 y Parque el Gran Limonar.

2. ASPECTO JURÍDICO, NORMATIVIDAD E INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1 Titulación

El apartamento y garaje objeto de estudio son inmuebles que hacen parte integral del **conjunto habitacional “Los Fundadores”** y son propiedad de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS FUNDADORES LTDA.** Dicha Cooperativa adquirió su derecho de dominio de conformidad con la información contenida en la Escritura Pública Nro. 756 del 16/05/2001 de la Notaría 18 de Cali.

Tabla 1. Tradición del inmueble

Descripción	Matrícula Inmobiliaria No.	Número Predial Nacional
Apartamento 102 Bloque T	370-66729	760010100192300080001000000001

ANOTACION: Nro 607 Fecha: 12-06-2001 Radicación: 2001-38777 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 0756 del: 16-05-2001 NOTARIA 18 de CALI
Se cancela la anotación No, 344,
ESPECIFICACION: 712 CANCELACION HABITACION CONSTITUIDO POR ESC.#3840 DEL 21-11-90 NOT.6 DE CALI SOBRE EL APTO. #102 DEL BLOQUE T. BF. #10007478 DEL 11-06-2001.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RENGIFO MONAR CARLOS ARTURO 14874244
A: COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS FUNDADORES LTDA. X

Fuente: Certificado de tradición matrícula inmobiliaria número 370-66729 impreso el 25/08/2022.

Nota aclaratoria:

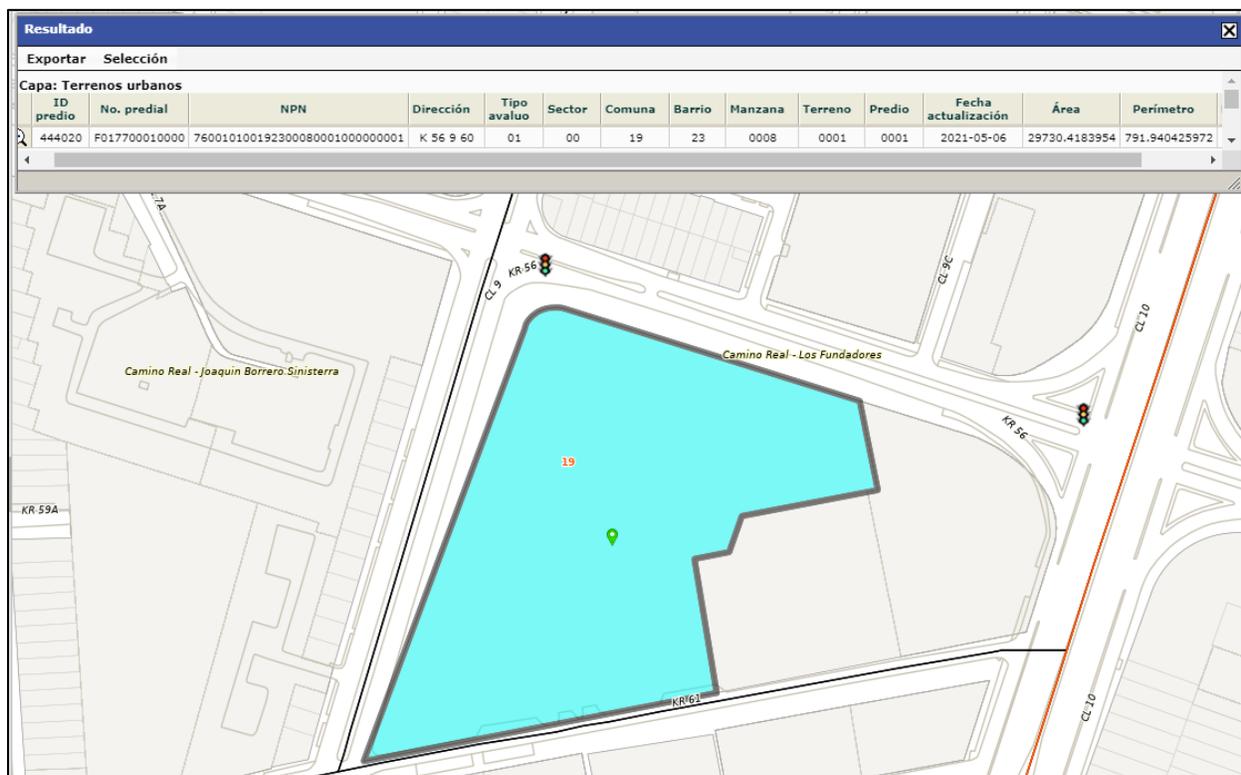
La titulación se ha determinado teniendo en cuenta que los inmuebles de la referencia tengan una situación jurídica totalmente saneada es decir que al efectuar un estudio de título de dichos inmuebles se conceptúe que el mismo no tienen vicios que afecten su titulación e impida cualquier tipo de negociación. Por lo tanto, se aclara que Asesorías Vega Martínez SAS, ha desarrollado el avalúo comercial de los inmuebles sin realizar estudios de títulos por no ser de su competencia.

- De acuerdo con contrato de transferencia de los derechos cooperativos sobre el apartamento T102 de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, del 12 de mayo de 2018, el señor Jesús Antonio Ocampo Calderón transfiere al señor William Mauricio González Moreno los derechos de habitación del apartamento T-102. Por tanto, quien tiene el uso y goce del bien inmueble es el señor William M. González Moreno.

2.2 Información Catastral

Matrícula inmobiliaria: 370-66729
Número Catastral: F017700010000
ID Catastral Cali: 760010100192300080001000000001
Área de terreno: 29.730,42 m²

Ilustración 2. Información Catastral



Fuente: Geovisor IDESC – Aplicativo Web de la secretaria de Planeación Municipal de Cali [Mapas Interactivos].

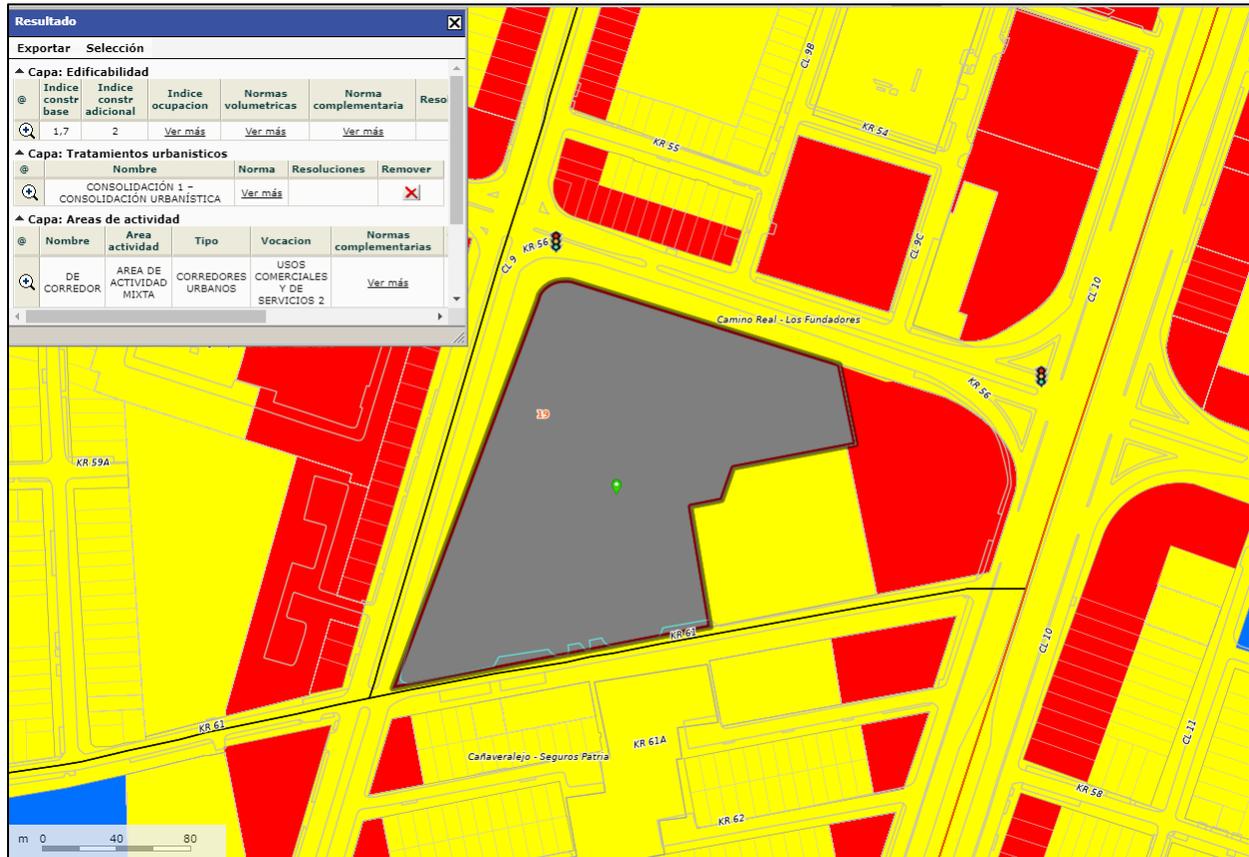
2.3 Normatividad vigente.

El conjunto habitacional “Los Fundadores” se rige por los estatutos de la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, entidad con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 023 del 14 de enero de 1980 emanada por el DANCOOP. El conjunto habitacional no está sometido bajo régimen de Propiedad Horizontal.

Con el propósito de dar contexto normativo, se expone la información de las normas urbana que rigen el sector y su área inmediata de influencia:

2.3.1 Normas Urbanas (Acuerdo 0373: Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali. R.A.P.O.T. con fecha de 01 de diciembre de 2014).

Ilustración 3. Normatividad



Fuente: Geovisor IDESC – Aplicativo Web de la secretaria de Planeación Municipal de Cali [Mapas Interactivos].

2.3.2 Áreas De Actividad (R.A.P.O.T.)

Artículo 287. Definición de áreas de actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares, y se caracterizan con el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación general de las áreas de actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

Área de actividad residencial neta ; Área de actividad residencial predominante
Área de actividad mixta ; Área de actividad industrial

Parágrafo. La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa No. 42 “Áreas de actividad” el cual hace parte integral del presente acto. Los usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el anexo No. 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” el cual hace parte integral del presente acto.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El Área de Actividad Mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos, entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

2.3.3 Áreas de tratamiento (R.A.P.O.T.)

Artículo 301. Definición de los tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

Tratamiento urbanístico de conservación

Tratamiento urbanístico de consolidación

Tratamiento urbanístico de renovación urbana.

Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 308: Tratamiento urbanístico de consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309: Modalidades del tratamiento urbanístico de consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).

Consolidación 2 – consolidación básica (C2).

Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación

2.3.4 Edificabilidad.

- Índice de construcción base: 1.7
- Índice de construcción adicional: 2
- Índice de ocupación para tamaños de predios de más de 20.000 (m²) multifamiliares de uso comercio y servicios o mixto: 0.5
- Las normas volumétricas están estipuladas en el **Artículo 354 y 355 del (R.A.P.O.T.) de 2014.**

2.3.5 Unidad de Planificación Urbana UPU 12 – VALLE DEL LILI (Acuerdo 0433 de 2017)

PAPEL DE LA UPU 12 VALLE DEL LILI EN EL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
Área residencial del sur de la ciudad, que se concibe como la mayor zona residencial de los sectores de estratos medios y medio altos, con adecuadas condiciones urbanas tanto en espacio público como en equipamientos, movilidad y servicios públicos.	1.Consolidar la UPU como área residencial neta en sectores determinados y zona de construcción de vivienda en alta densidad, principalmente en el sector del Caney, con equipamientos de escala urbana y zonal, y provisión de espacio público de escala urbana y zonal. 2.Fortalecer las actividades económicas localizadas en centralidades y corredores de actividad, según sus particularidades de desarrollo. 3.Incorporar áreas para el desarrollo de equipamientos, a través de la consolidación de nodos potenciales identificados como "Las Vegas" y "Valle de Lili". 4.Recuperar la calidad ambiental y paisajística de los ríos Lili, Meléndez y Cañaveralejo, a través del proyecto de Corredores Ambientales, que aporte a los procesos de conectividad ecológica y adecuación de espacio público.

Tabla 1. Enmarcación de la UPU en el Modelo de Ordenamiento Territorial POT Cali. Fuente: DAPM – SPT, 2017.

BARRIOS QUE CONFORMAN LA UPU 12 VALLE DEL LILI	COMUNA
Brisas del Limonar, Ciudad 2000	16
Primero de Mayo, El limonar, Cañaverales – Los Samanes, Bosques del Limonar, El Gran Limonar – Cataya, El Gran Limonar, La Hacienda, Los Portales – Nuevo Rey, Prados del Limonar, Ciudad Capri, Las Quintas de Don Simón, Caney, Ciudadela Comfandi, Ciudadela Paso ancho, El Ingenio, Mayapan – Las Vegas, Unicentro Cali, Ciudad Universitaria, Lili.	17
La Playa, Urbanización San Joaquín, Camino Real – Joaquín Borrero Sinisterra, Cuarto de Legua – Guadalupe, Camino Real – Los Fundadores, Pampa Linda, Cañaveralejo – Seguros Patria, La Cascada, El Refugio.	19

Tabla 2. Barrios que conforman la unidad de planificación urbana "Valle del Lili". Fuente: DAPM – SPT, 2017.

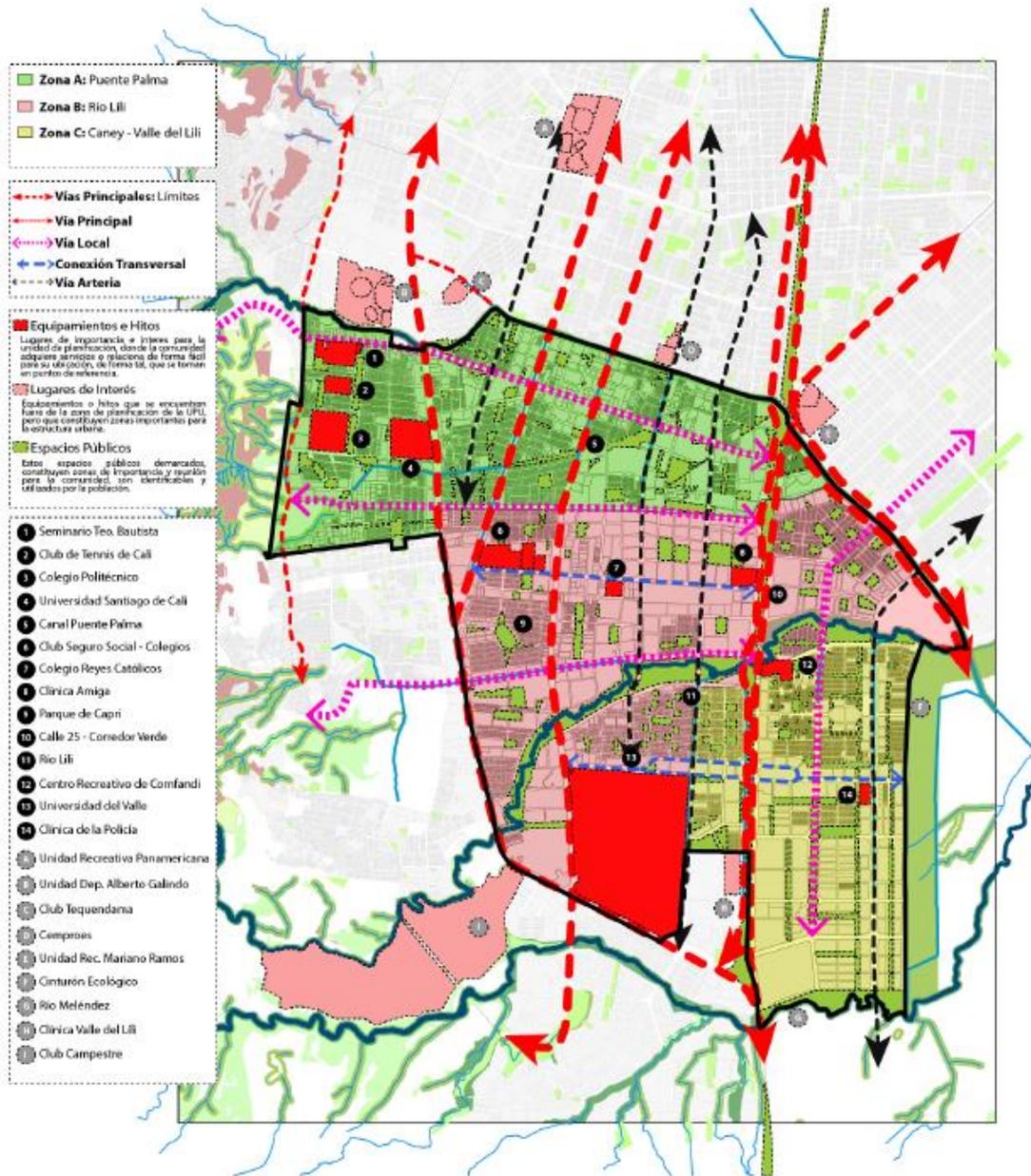
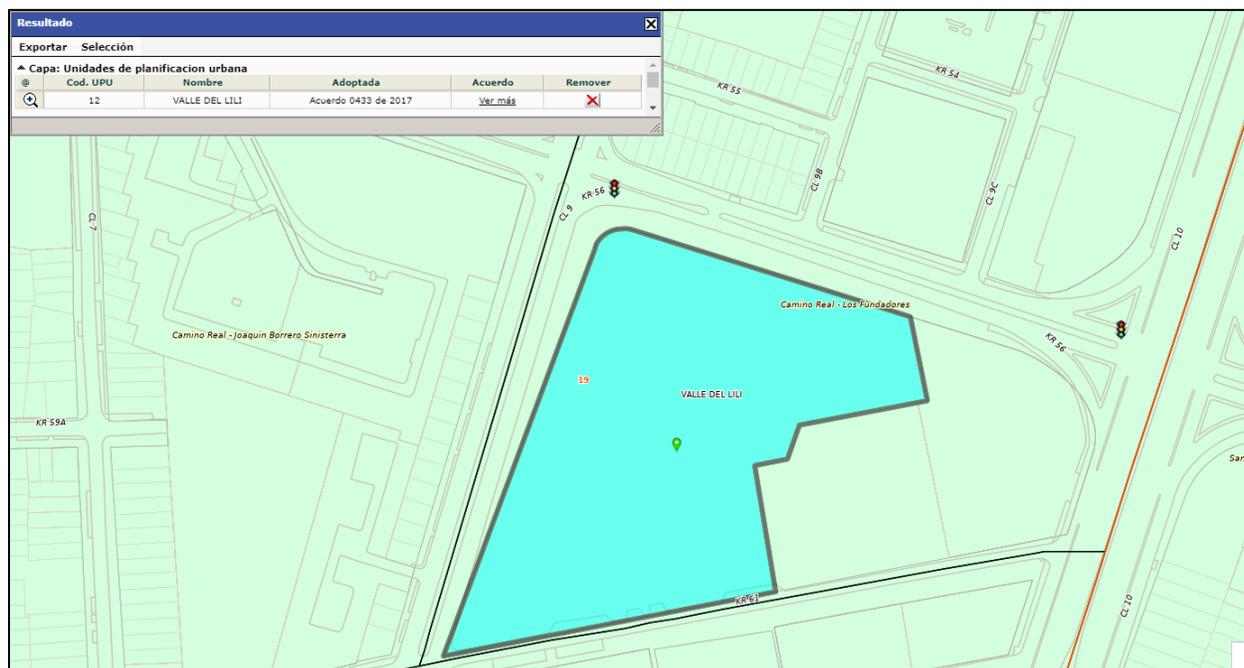


Gráfico 26. Síntesis de la Estructura Urbana- Unidad de Planificación Urbana 12 "Valle del Lili".

Ilustración 4. UPU 12 – Valle del Lili



Fuente: Geovisor IDESC – Aplicativo Web de la secretaria de Planeación Municipal de Cali [Mapas Interactivos].

2.4 Licencia de construcción

El documento de licencia de construcción no fue aportado por el solicitante.

El conjunto habitacional “Los Fundadores” se rige por los estatutos de la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, entidad con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 023 del 14 de enero de 1980 emanada por el DANCOOP. El conjunto habitacional no está sometido bajo régimen de Propiedad Horizontal.

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE

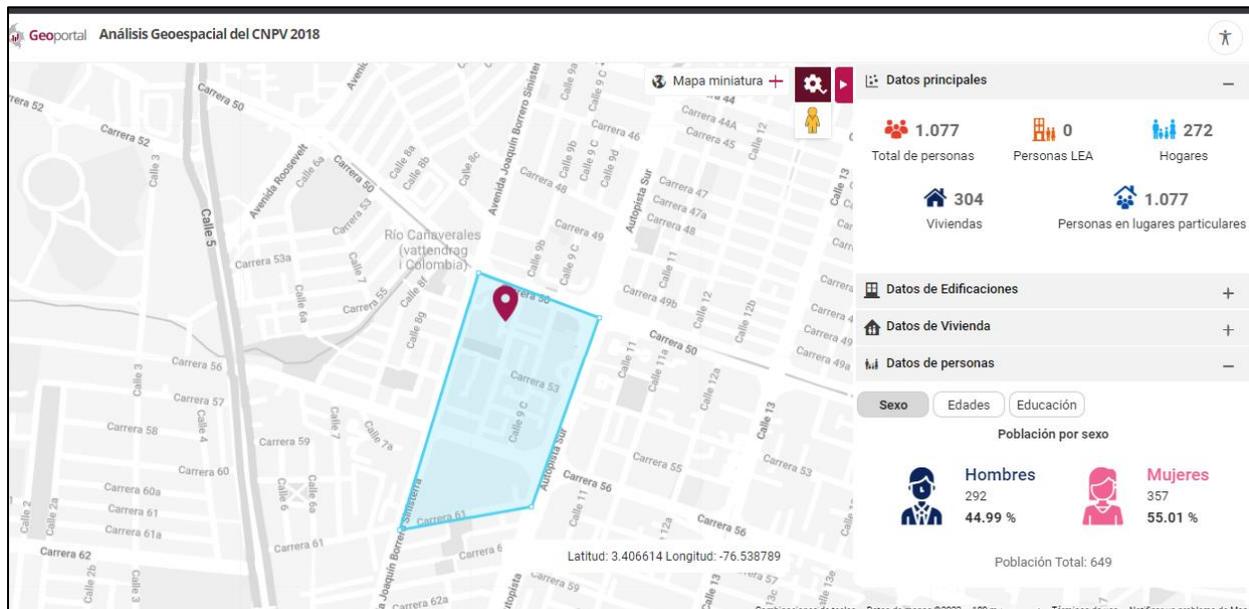
3.1 Descripción de la comuna No. 19

La Comuna 19 se encuentra ubicada en el sur de la zona urbana del Distrito. Limita al norte con las comunas 01, 02, 03 y 09, al oriente con las comunas 10 y 17, al sur con la comuna 18 y al occidente con la comuna 20 y los corregimientos de Los Andes y la Buitrera. Tiene una extensión de 1.136,7 Ha., representando el 9.40% de superficie total del área urbana del Distrito. Cuenta con 110.693 habitantes con una densidad poblacional de 273.0 Hab./Ha., representando el

5.12% de la población total de la zona urbana y cuenta con 17.794 viviendas con una densidad de 72.9 Viv/Ha, representando el 2.61% del total de viviendas de la zona urbana del Distrito.

La Comuna 19 está conformada por veintidos (22) barrios y once (11) urbanizaciones o sectores, los cuales son El Refugio, La Cascada, El Lido, Urbanización Tequendama, Barrio Eucarístico, San Fernando Nuevo, Urbanización Nueva Granada, Santa Isabel, Bellavista, San Fernando Viejo, Miraflores, 3 de Julio, El Cedro, Champagnat, Urbanización Colseguros, Los Cábmulos, El Mortiñal, Urbanización Militar, Cuarto de Legua – Guadalupe, Nueva Tequendama, Camino Real – J. Borrero S., Camino Real – Los Fundadores, Sector Altos de Santa Isabel, Santa Bárbara, Tejares – Cristales, Unidad Res. Santiago de Cali, Unidad Res. El Coliseo, Cañaveralejo – Seguros Patria, Cañaveralejo, Pampa Linda, Sector Cañaveralejo Guadalupe, Sector Bosque Municipal y U. Dep. A. Galindo – Plaza Toros. Cuenta con 58.828 predios construidos que representan el 8.80% del total de los predios construidos de la zona urbana; su estrato moda es medio (4). En cuanto a equipamientos la comuna cuenta con un (1) puesto de salud, dos (2) centros de salud y CAB, quince (15) hospitales y clínicas, ciento nueve (109) edificaciones dispuestas a la educación preescolar, primaria y secundaria, y diez (10) edificaciones que velan de la seguridad ciudadana entre Comisarías, Estaciones de Policía, CAIs y Estaciones de bomberos (Cali en Cifras, 2021).

Ilustración 5. Censo de Población y Vivienda barrio Los Fundadores



Fuente: Geoportal del DANE – Análisis Geoespacial del CNPV 2018

3.2 Estratificación de los barrios

En esta comuna la estratificación de los barrios que la conforman es la siguiente:

Tabla 2. Estratificación de los barrios Comuna 19

BARRIO, URBANIZACIÓN, SECTOR	CATEGORÍA	ESTRATO MODA	CÓDIGO
El Refugio	4	Medio	1901
La Cascada	4	Medio	1902
El Lido	4	Medio	1903
Urbanización Tequendama	5	Medio-alto	1904
Barrio Eucarístico	4	Medio	1905
San Fernando Nuevo	4	Medio	1906
Urbanización Nueva Granada	5	Medio-alto	1907
Santa Isabel	6	Alto	1908
Bellavista	6	Alto	1909
San Fernando Viejo	5	Medio-alto	1910
Miraflores	4	Medio	1911
3 de Julio	4	Medio	1912
El Cedro	4	Medio	1913
Champagnat	4	Medio	1914
Urbanización Colseguros	4	Medio	1915
Los Cámbulos	4	Medio	1916
El Mortiñal	2	Bajo	1917
Urbanización Militar	4	Medio	1918
Cuarto de Legua – Guadalupe	5	Medio-alto	1919
Nueva Tequendama	5	Medio-alto	1921
Camino Real – J. Borrero S.	4	Medio	1922
Camino Real – Los Fundadores	5	Medio-alto	1923
Sector Altos de Santa Isabel	5	Medio-alto	1981
Santa Bárbara	5	Medio-alto	1982
Tejares – Cristales	6	Alto	1983
Unidad Res. Santiago de Cali	4	Medio	1984
Unidad Res. El Coliseo	5	Medio-alto	1985
Cañaveralejo – Seguros Patria	5	Medio-alto	1988
Cañaveralejo	5	Medio-alto	1992
Pampa Linda	5	Medio-alto	1994
Sector Cañaveralejo Guadalupe	5	Medio-alto	1995
Sector Bosque Municipal	NR		1997
U. Dep. A. Galindo – Plaza Toros	NR		1999

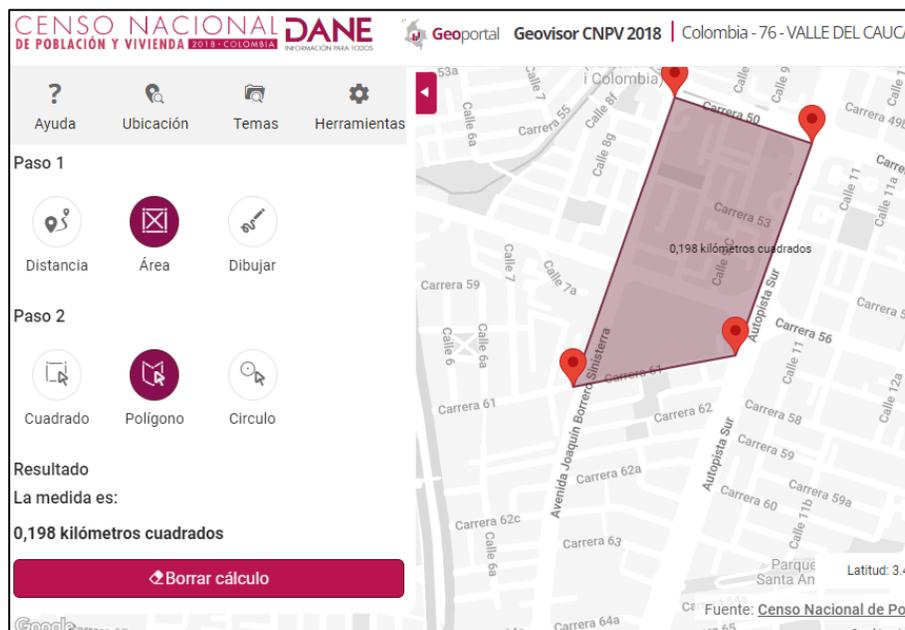
Fuente: Cali en cifras, 2021

3.3 Delimitación del sector

El sector se encuentra delimitado por los barrios que conforman la comuna 19, algunos equipamientos educativos de gran importancia como la Universidad Santiago de Cali, parques y zonas verdes de gran atractivo turístico como lo son Plaza de Toros Cañaveralejo, Unidad Deportiva Alberto Galindo, Coliseo El Pueblo, Velódromo Alcides Nieto Patiño. En cuanto al barrio donde se localiza el inmueble objeto de estudio (Camino Real – Los Fundadores), este limita al norte con el barrio Navarro – La Chancla y parte de Los Libertadores; al sur con el barrio

Cañaveralejo-Seguros Patria; al este limita con el barrio Santa Anita – La Selva; y al oeste limita con el barrio Camino Real-Joaquín Borrero Sinisterra

Ilustración 6. Delimitación barrio Los Fundadores



Fuente: Geoportel del DANE – Análisis Geoespacial del CNPV 2018

3.4 Actividad predominante

El sector se caracteriza por la presencia de construcciones de uso mixto de comercio, instituciones de salud, como el centro Médico Imbanaco, Edificio VIDA, Clínica Comfandi Tequendama Clínica Rey David y el Hospital Departamental; se puede destacar sobre la calle 5ª, 9ª entre la carrera 39 y 56, la presencia de algunas sucursales de entidades financieras, igualmente locales comerciales de diferentes sectores de la economía: restaurantes, cafeterías, supermercados, panaderías, entre otros; muy cerca está el Estadio Olímpico Pascual Guerrero, las Piscinas Alberto Galindo Herrera, el Coliseo Evangelista Mora, el Parque Panamericano o de las Banderas, la Iglesia San Fernando Rey, la Biblioteca Departamental, el Éxito San Fernando, Centro Comercial Palmetto Plaza, Centro Comercial Cosmocentro, Plaza de Toros de Cañaveralejo, Centro Comercial Premier El Limonar, entre otros.

Sobre los ejes viales que rodean el sector, calle 9 entre carreras 39 hasta carrera 56 algunos inmuebles se encuentran destinados al uso en el primer piso destinado a comercio y los pisos superiores a vivienda. Se puede destacar que sobre las vías principales de Camino Real-Los Fundadores se presentan construcciones y viviendas remodeladas para fines comerciales, lo cual genera una afluencia considerable de personas sobre los Centros Comerciales y

supermercados del sector. Hay una gran cantidad de locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de diferentes sectores de la economía. El servicio de transporte masivo MIO sobre la calle 5 permite el fácil desplazamiento hacia el centro, norte y sur de la ciudad.

3.5 Infraestructura urbana

El barrio se encuentra ubicado en área suroccidental de la zona urbana del Distrito de Santiago de Cali, con una riqueza ambiental representada en los árboles ubicados sobre antejardines y andenes, y las masas arbóreas ubicadas en los parques del barrio y zonas verdes de los conjuntos multifamiliares de vivienda; las edificaciones existentes evidencian una calidad en materiales y acabados que permiten hacer una agrupación socioeconómica media en la mayor parte del barrio (estrato), y algunas construcciones distribuidas en el barrio que por sus acabados se agrupan en una estratificación media-alta.

3.6 Linderos y dimensiones del inmueble – lote

Área y linderos contenidos en la Escritura Pública Nro. 0756 del 16-05-2001 de la Notaría 18 de Cali y Certificado de tradición Nro. 370-66729. Área: 23.238,48 m².

Tabla 3. Área del lote de terreno del conjunto habitacional “Los Fundadores” del según certificado de tradición

Descripción	Unidad de medida	Área de Terreno
Lote de terreno	m ²	23.238,48
ÁREA TOTAL LOTE DE TERRENO		23238,48

Fuente: Certificado de Tradición Nro. Matrícula 370-66729

3.7 Linderos y área construida del “Apartamento 102 Bloque T” – que hace parte del conjunto habitacional “Los Fundadores”

La Cabida y los linderos del Apartamento 102 Bloque T están contenidos en la Escritura Pública Nro. 0756 del 16-05-2001 de la Notaría 18 de Cali; el inmueble está levantado sobre un terreno de forma irregular, medianero, con relieve plano y cuenta con las siguientes áreas:

Tabla 4. Área construida del inmueble

Descripción	Unidad de medida	Área Construida	Coficiente de copropiedad %
Apartamento 102 Bloque T	m ²	86,03	N/A NPH
Garaje 117 Asignado	m ²	12,00	N/A NPH

3.8 Tipo y conformación del conjunto habitacional “Los Fundadores”

El conjunto habitacional “Los Fundadores”, tiene aproximadamente 42 años; cuenta con bloques de cuatro (4) pisos de altura, con un total de 20 bloques, 240 apartamentos, jardín infantil, 2 porterías, 2 zonas de parqueo dos pisos, jacuzzi, piscina olímpica, 2 salones sociales, gimnasio, supermercado, locales comerciales, sede administrativa, guardería, cancha múltiple, internet propio y aljibe. El edificio cuenta con servicio de citófono, todas las conexiones de servicios públicos domiciliarios y su acceso es desde la Carrera 56.

Tipo de cerramiento: Muro en bloque de concreto con malla metálica eslabonada.

3.9 Tipo de conformación del “Apartamento 102-T” – que hace parte del conjunto habitacional “Los Fundadores”

El apartamento 102 se encuentra ubicado al interior del conjunto habitacional Los Fundadores, en el primer piso del bloque T; y el Garaje 117 en el primer piso de la zona de parqueo cubierto.

El apartamento consta de sala, comedor, cocina, zona ropas, 2 baños, 3 alcobas y 2 terrazas.

Remodelación y actualización de acabados de obra blanca: El solicitante manifiesta que el apartamento fue completamente remodelado en el transcurso del año 2018, con una inversión total aproximada de: \$80.000.000.

Según contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos suministrado el apartamento T-102 tiene el derecho a utilizar un sitio de parqueo el cual es asignado por la gerencia de la cooperativa. Para este caso fue asignado el derecho a utilizar el Garaje 117.

3.10 Especificaciones de la construcción conjunto habitacional “Los Fundadores”

- **Cimentación:** Zapatas, vigas de amarre y sobrecimiento en concreto reforzado.
- **Estructura:** Columnas en concreto y vigas de amarre en concreto reforzado.
- **Cubierta:** Losa en concreto impermeabilizada.
- **Fachada:** Muros en ladrillo recubierto con piedra y pintado con pintura para exteriores color blanco
- **Pisos:** En cerámica, baldosa gres, andenes en concreto.
- **Puerta de acceso:** Reja metálica de seguridad color negro
- **Ventanas:** Marco metálico y nave en vidrio.

3.11 Especificaciones de la construcción apartamento 102-T que hace parte del conjunto habitacional “Los Fundadores”

- **Cubierta:** Losa entrepiso en concreto.
- **Mampostería:** Muros en ladrillo repellados, estucados y pintados con pintura color blanco
- **Pisos:** Pisos en porcelanato.
- **Puerta de acceso:** Marco y nave en madera en color natural.
- **Puertas internas:** Marco y nave en madera en color natural.

- **Ventanas:** Marco metálico y nave en vidrio.
- **Baños:** Enchape muros y pisos en cerámica, aparatos sanitarios de lujo, lavamanos y mesón en mármol con gabinetes en madera en acabado blanco, división de ducha en vidrio templado.
- **Cocina:** Integral, mesón en mármol, gabinetes en madera acabado blanco, lavaplatos en acero inoxidable, extractor de aire, horno de gas y piso en porcelanato.

3.12 Habitabilidad

El edificio tiene entre varios vacíos y patios por los cuales se ventilan todos los apartamentos existentes permitiendo la ventilación la ventilación cruzada en varios de los espacios interiores. En cuanto al diseño y distribución del Apartamento 102, variables como los vacíos comunes, las aperturas en ventanería, los amplios espacios internos, ubicación en altura respecto del edificio e incluso su localización infraurbana, permiten que el apartamento tenga buena ventilación e iluminación, esta última potencializada por la tonalidad escogida en los acabados (tonos claros).

- **Ventilación natural:** óptima, basada en la distribución arquitectónica del edificio y los espacios internos del apartamento más en las condiciones ambientales del sector.
- **Iluminación natural:** óptima, basada en las aperturas a nivel de fachada, balcón, vacíos comunes y tonalidades claras en los acabados.

4. CONSIDERACIONES ECONÓMICAS

4.1 El más alto y mejor uso del terreno

El más alto y mejor uso se define como “el uso que maximiza su potencial y que es posible, estando legalmente permitido y siendo financieramente viable”. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura, que produzca el más alto valor presente de la tierra.

Basado en la definición anterior y después de ver y analizar el comportamiento inmobiliario del sector específico y la zona de influencia, es en mi opinión que el uso presente de la propiedad en cuestión (apartamento en estrato socioeconómico medio-alto con uso y goce otorgado por derechos asociativos), corresponde a su mejor uso inmobiliario en la figura suigéneris de vivienda multifamiliar en COOPERATIVA DE VIVIENDA; sin embargo, **dicha forma de dominio no máxima la potencialidad comercial que podría generar un apartamento de similares condiciones en un conjunto residencial característico del estrato 4/5 sometido a régimen de propiedad horizontal**. El inmueble no presenta una obsolescencia constructiva y funcional.

4.2 Definición del valor en el mercado

El avalúo en desarrollo corresponde al valor comercial (valor de mercado) del respectivo inmueble, expresado en dinero. Se entiende por Valor de Mercado como “la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la valuación entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción independiente, después de una

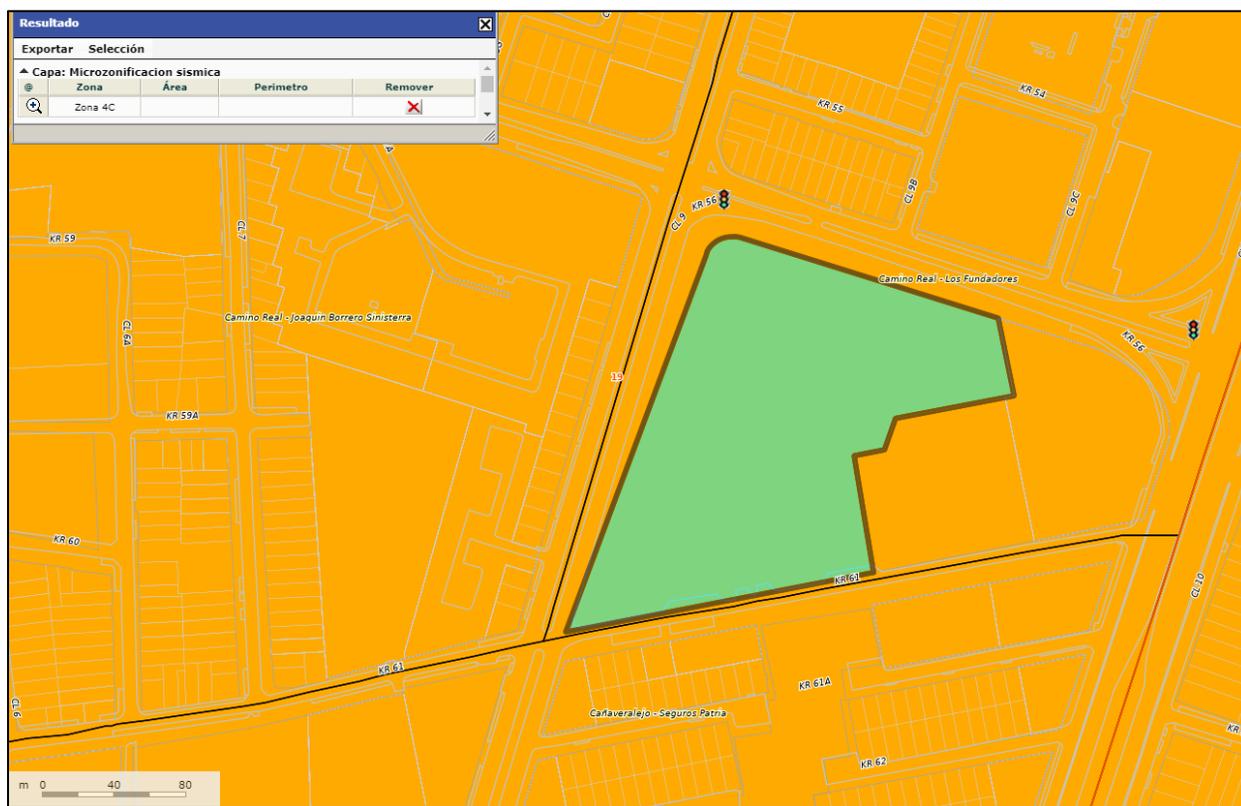
adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual, con conocimiento, prudencia y sin presión.” (IVS, 2022).

4.3 Problemas de estabilidad y suelos

El Distrito de Santiago de Cali se encuentra localizado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, por ello todas las construcciones deben ser edificadas acordes a las normas de sismo resistencia vigentes; en el estudio de microzonificación sísmica del Distrito de Cali, el barrio Camino Real-Los Fundadores se encuentra clasificado en la **Zona 4C – Abanico Cañaveralejo**, los materiales de esta unidad se caracterizan por la presencia de materiales arcillosos y limosos de varios metros de espesor. (Decreto No. 411.0.20.0158 del 18 de marzo de 2014).

De acuerdo con la información contenida en los estudios y mapas de zonas de riesgos de Cali, específicamente los de inundación (pluvial y fluvial), áreas susceptibles a licuación y corrimiento lateral, el barrio Camino Real-Los Fundadores no representa una zona de peligro en ninguna de las áreas mencionadas. Así mismo, el mapa de riesgo y amenaza por movimiento en masa evidencia que el predio se encuentra ubicado en una zona de riesgo bajo, concluyendo que el predio no se encuentra en riesgo alguno en términos de amenazas y riesgos.

Ilustración 7: Microzonificación sísmica.



Fuente: Geoportal IDESC Cali

4.4 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No se perciben impactos de índole ambiental ni de salubridad que afecten al sector.

4.5 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según el certificado de tradición No. 370-66729, que hace parte del globo de terreno completo del conjunto habitacional “Los Fundadores”, no posee servidumbres, cesiones o alguna afectación.

4.6 Seguridad y problemáticas socioeconómicas

No presenta vecindad con problemas de depresión social. El sector es una zona de uso residencial neto con entorno socioeconómico del estrato medio alto (5) como media. El sector cuenta con buen entorno urbanístico, y no tiene problemas de degradación social, ni proliferación de prácticas delictivas.

5. ASPECTO ECONÓMICO

La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación severa o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo con los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

5.1 Comportamiento de la oferta y la demanda

En el sector residencial que circunda el barrio Camino Real – Los Fundadores donde prevalecen las edificaciones de estrato socioeconómico medio-alto, la demanda de este tipo de propiedades permanece estable. Existe un mayor número de ofertas, en relación con la demanda en este tipo de inmuebles que superan en su valor comercial los trescientos cincuenta millones de pesos COP (\$350'000.000). Lo anterior denota una situación en la tasa de absorción inmobiliaria, lo cual se traduce en tiempos de comercialización efectiva que pueden estar por encima de los seis (06) meses.

En la ciudad de Cali la oferta de inmuebles residenciales (apartamentos con áreas promedio de 60 m² o superior) con tipología constructiva del estrato medio alto (5) es alta al igual que la demanda inmobiliaria actual del segmento específico.

El conjunto habitacional “Los Fundadores” no se encuentra sometido bajo régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), siendo un caso atípico dentro del segmento del mercado de vivienda multifamiliar (apartamentos en torres de 4 y 5 pisos de altura).

El conjunto es administrado y regido por la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, entidad con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 023 del 14 de enero de 1980 emanada por el DANCOOP; la cual a su vez es la encargada de estudiar y aprobar la transferencia de derechos habitacionales (uso y goce) sobre los bienes inmuebles que conforman el conjunto habitacional los “Fundadores”.

Por lo anterior se deja constancia de lo siguiente:

- ✓ Todos los apartamentos, garajes y demás áreas que conforman el conjunto habitacional “Los Fundadores”, están registrados bajo el mismo número de matrícula 370-66729.
- ✓ El conjunto cuenta con un único número de predial nacional.
- ✓ No hay libre enajenación, para la transferencia de derechos deberá someterse a aprobación previa de la junta de cooperados o asociados.
- ✓ Los bienes no son embargables o inembargables.
- ✓ Al no estar sometido bajo régimen de propiedad horizontal, no es un bien inmueble garantía para crédito hipotecario para las entidades financieras.
- ✓ Los garajes son asignados por la COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES.

5.2 Actividad edificadora de la zona

Actualmente en este sector sur hay un proyecto de apartamentos en la Cra.50 con calle 14 llamado “Tribeca” de constructora Marval. Este sector se encuentra consolidado por construcciones para viviendas unifamiliares de hasta tres (3) pisos y edificios multifamiliares de hasta cinco (5) pisos, con actividad mixta en aquellas edificaciones que se acercan a la Calle 9, Carrera 56 y algunas adaptadas para uso hotelero de escala pequeña.

5.3 Perspectivas de valorización.

Debido a la situación inmobiliaria en el entorno urbano al sur-occidente de la ciudad, y al actual nivel de oferta y demanda de la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización de los inmuebles objeto de avalúo. Se trata de una zona residencial neta con polos comerciales zonales sobre las vías colectoras y arteria del sector, por lo que no son previsibles variaciones a la baja que pudieran venir determinadas por las circunstancias socioeconómicas. La infraestructura o la estructura urbana del entorno se mantienen de forma organizada. Dentro del sector predominan las construcciones y edificaciones con uso habitacional de estrato medio alto conforme a lo establecido en la normatividad vigente.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Los factores determinantes para medir el valor comercial del bien inmueble fueron los siguientes:

- ✓ Las características técnicas y específicas que se tendrán en cuenta para las áreas a valorar, el área construida y su destinación económica, el uso actual y la reglamentación urbanística de acuerdo con el P.O.T. de Cali.

- ✓ La localización del conjunto habitacional “Los Fundadores” dentro del sector urbano del Distrito Cali.
- ✓ La edad del edificio y la edad de las remodelaciones realizadas al Apartamento 102.
- ✓ Los criterios de las Normas Sismo-Resistente -98 y NSR-10, contextualizadas de acuerdo con la edad de las construcciones y mejoras levantadas en el conjunto habitacional “Los Fundadores”; se analiza la tipología constructiva, la estructura, las cimentaciones y la calidad de los materiales empleados.
- ✓ Se considera que el conjunto habitacional “Los Fundadores” presentan un grado de valorización estable, en las condiciones normales del mercado inmobiliario, registradas antes del 01 de marzo del 2020. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial, debido a la emergencia decretada respecto al Corona Virus COVID – 19.
- ✓ Los métodos para valoración se aplican conforme a la normatividad vigente. Para determinar el valor del bien inmueble se aplica el método de comparación de mercado de acuerdo con la metodología establecida en artículos 1 y 15 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
- ✓ El apartamento fue completamente remodelado en el transcurso del año 2018, con una inversión total aproximada de: \$80.000.000.
- ✓ La forma de dominio del presente bien inmueble no máxima la potencialidad comercial que podría generar un apartamento de similares condiciones en un conjunto residencial característico del estrato 4/5 sometido a régimen de propiedad horizontal.
- ✓ Documentos legales tenidos en consideración:
 - Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 370-66729, impreso el 25 de agosto de 2022.
 - Contrato de transferencia de los derechos cooperativos sobre el apartamento T102 de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, del 12 de mayo de 2018.
 - Contrato de suscripción y pago de aportes cooperativos junio 28 de 2018.
 - Copia de la Escritura Pública Nro. 0756 de 16-05-2001 de la Notaría 18 de Cali.

7. MÉTODOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS PARA EL AVALÚO

Con el fin de estimar el valor comercial de cada uno de los elementos que conforman las construcciones y mejoras que hacen parte de los bienes inmuebles objeto del estudio, se siguieron los siguientes parámetros, definiciones, conceptos y bases de valor:

“Las bases de valor (algunas veces llamadas normas de valor) describen las premisas fundamentales en las cuales se habrán de basar los valores sobre los que se informe. Es crítico que la base (o bases) de valor sean apropiadas a los términos y propósito de la valuación del encargo, como la base de valor puede influenciar o dictar selección de métodos, insumos y suposiciones de valuador, y la final de valor”. – (IVS, 2022)

Términos y Definiciones:

Mayor y mejor uso. *Usa más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del activo valorado. (ICONTEC, 2010)*

Valor de Mercado. *Es la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión. - (IVS, 2022)*

Enfoque del Costo. *El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de igual utilidad, sea mediante compra y por construcción, saldo que ello involucra tiempo, inconveniente, riesgo u otros factores indebido o excesivo. El enfoque provee una indicación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia. - (IVS, 2022)*

Enfoque de Mercado. *El enfoque de mercado utiliza información sobre transacciones que involucran activos que son iguales o similares al activo sujeto para llegar a una indicación de valor. Si ha habido pocas transacciones recientes, el valuador puede considerar los precios de activos idénticos o similares que están enlistados u ofertados para su venta, que siempre que la pertinencia de esta información quede claramente establecida, críticamente analizada y documenta. - (IVS, 2022)*

Método Comparativo o de Mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Artículo 1° RESOLUCIÓN 0620/2008 IGAC*

Método de costo de capitalización de rentas. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. - Artículo 2° RESOLUCIÓN 0620/2008 IGAC.*

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

8.1 Investigación de mercado inmobiliario – Ofertas de venta de propiedades tipo apartamentos sometidos a PH (Estrato socioeconómico), localizados en el sector Sur-Occidente de Cali.

En la investigación indirecta del mercado inmobiliario, el objetivo del tasador es encontrar el valor de mercado de esta propiedad, por medio de la interpretación de datos de oferta en venta de bienes inmuebles de similares características; también a través de contratos de arrendamiento o transacciones efectivas.

Se encontraron dieciséis (16) ofertas de mercado inmobiliario, predios de tipo apartamentos estrato 5, con bienes comunes exclusivos, localizados en edificios del sur del municipio de Cali. Todos los datos presentan un comportamiento que converge en similitud por sus características físicas, edad de las construcciones, locativas, normativas y económicas.

Todos los datos observados corresponden con bienes inmuebles tipo apartamentos del estrato cinco que presentan remodelaciones y actualizaciones importantes en sus acabados de obra blanca y carpintería. Estos datos de mercado analizados son predios conformados por áreas privadas que van desde 65 hasta 126 metros cuadrados.

Se adjunta como anexo al presente informe, el estudio de mercado realizado en el sector; igualmente, se adjunta las imágenes de los clasificados de ofertas de ventas encontradas.

Para el análisis estadístico y la determinación del valor comercial del área privada en apartamentos del sur de Cali, se consideran como comparables nueve (9) datos encontrados de toda la muestra (oferta inmobiliaria de venta). Los datos considerados corresponden a apartamentos ubicados en la zona sur de estrato; en edificios que son edificaciones con buenos acabados, con equipamientos comunales completo, sin ascensor y con zonas de uso exclusivo para uso y goce de los apartamentos.

Tabla 5. Análisis estadístico de la muestra – valor m² de área privada

ITEM	DIRECCIÓN	NOMBRE CJ. RSD EDIFICIO	PISO	ÁREA PRIVADA	VETUSTEZ DEL PH	GARAJE CANTIDAD	VALOR DE OFERTA	% DEPURACIÓN NEGOCIACIÓN	VALOR UND. GARAJE	VALOR DEPURADO -GJ -%NEG	VALOR UND. AREA CONSTRUIDA	VALOR UND. AREA CONST. DEPURADO	FUENTE
5	Calle 9 # 50-95	Camino Real VI Etapa	4	69,00	40 años	1	\$ 250.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 202.500.000	\$ 2.934.783	\$ 2.934.783	ID WEB: 1725546
6	Calle 9C # 53-81	Camino Real IX Etapa	2	67,00	40 años	1	\$ 235.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 188.550.000	\$ 2.814.179	\$ 3.011.172	ID WEB: 1784773
7	Calle 9 # 50-95	Camino Real VI Etapa	2	76,00	40 años	1	\$ 225.000.000	7%	\$ 0	\$ 209.250.000	\$ 2.753.289	\$ 2.946.020	ID WEB: 1780336
8			3	72,00	40 años	1	\$ 250.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 202.500.000	\$ 2.812.500	\$ 3.009.375	Código Fincaraíz: 7737275
10	Carrera 56 entre CL 18 y CL 23		4	65,00	40 años	0	\$ 195.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 181.350.000	\$ 2.790.000	\$ 2.985.300	Código Fincaraíz: 7612464
13	KR 89 # 10-80	Multicentro CJ 20-21	4	86,00	35 años	1	\$ 335.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 281.550.000	\$ 3.273.837	\$ 3.273.837	Cód. Merc. Libre: 610021534
14	CL 11 # 87-31	Multicentro CJ 7-8	4	86,00	35 años	1	\$ 310.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 258.300.000	\$ 3.003.488	\$ 3.003.488	Cód. Merc. Libre: 844112873
15	KR 89 # 10-80	Multicentro	4	117,00	35 años	1	\$ 400.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 342.000.000	\$ 2.923.077	\$ 2.923.077	Cód. Fincaraíz: 6635288
16	KR 89 # 10-80	Multicentro	4	118,00	35 años	2	\$ 500.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 405.000.000	\$ 3.432.203	\$ 3.191.949	Código inmueble 3435-M3878594

INFERENCIA ESTADÍSTICA	
Promedio	\$ 3.031.000
Mediana	\$ 2.994.394
Desv Est	\$ 120.783
Coefficiente Var	3,98%
Número Datos	9,00
t (n)	1,86
Coef. Asimetría	1,00
Lim. Inferior	\$ 2.956.133
Lim. Superior	\$ 3.105.867
Dato Mínimo	\$ 2.923.077
Dato Máximo	\$ 3.273.837

El rango de valores ofertados de área privada de los datos observados está entre \$2.900.000 hasta \$3.274.000 por metro cuadrado, descontando el precio del parqueadero que viene incluido en la transacción con cada propiedad. Dichos valores de ofertas pueden ser considerados valores acordes, para apartamentos en zonas con actividad residencial al sur-occidente de Cali, en edificios con edades entre 25 hasta 40 años de antigüedad, que cuentan con bienes comunes de uso exclusivo como terrazas y balcones, zona social dotada de piscina, salón social, cancha, juegos infantiles, portería y bloques de edificios sin ascensor. La muestra de datos extraída presenta un comportamiento ajustado a una distribución normal, lo cual permite identificar al promedio muestral como un buen indicador de tendencia central de los datos; con un nivel de confianza del 90%.

Del análisis de la muestra de mercado, se puede concluir que el apartamento 102-T, considerándolo como si fuera Propiedad Horizontal, además de considerar la remodelación completa de acabados en obra blanca, podría llegar a estar en el límite superior de la muestra observada: \$3.105.000 / m²; sin embargo, dada la conformación y forma atípica de la propiedad, como una figura asociativa establecida por un “Derecho de habitación” y no como una forma de dominio en propiedad horizontal, y de acuerdo con información suministrada de transacciones en el conjunto habitacional “Los Fundadores”, las cuales han oscilado en precios transaccionales entre de \$2.400.000 a \$2.800.000/m², se concluye un valor comercial de: **\$2.800.000/m²**. Lo anterior, se encuentra por debajo de la tendencia al límite inferior de la muestra observada conforme a la revisión de datos del estudio de mercado de apartamentos estrato V en PH, y de acuerdo con los datos escogidos como los más apropiados y similares, y que son representativos y comparables en muchos aspectos del predio objeto del presente encargo de avalúo.

Dado que el apartamento goza del derecho de uso exclusivo de dos terrazas, aunado a el análisis estadístico aplicado, se concluye el valor por metro cuadrado del derecho que se tiene sobre el uso exclusivo de la terraza por \$840.000. El valor del área privada adoptado para la terraza de uso exclusivo que corresponde al apartamento 102-T, se calcula con base a la tipología de las construcciones.

De acuerdo con los presupuestos de obra por capítulos elaborados por ingenieros constructores, teniendo en cuenta que el área cubierta y privada presenta un mayor nivel de acabados, y la terraza es un espacio abierto en el que no se pueden efectuar alteraciones y está prohibido modificar su determinación, lo anterior indica que el porcentaje de incidencia en las actividades constructivas corresponde con un 30% respecto al desarrollo completo (incidencia) 100% de las actividades correspondientes al apartamento 801, es decir:

$$\text{Valor adoptado de terraza común de uso exclusivo} = \$2.800.000 \times 0,30 = \$840.000$$

En cuanto a los valores comerciales de los parqueaderos, en el proceso de los avalúos masivos - corporativos para la ciudad de Bogotá, Medellín, y Cali, se definieron los valores unitarios de parqueaderos tipo, en un trabajo conjunto entre La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y la Sociedad de Activos Especiales - SAE, resultado del cual se anexa la tabla parametrizada con los valores aprobados para los garajes localizados en unidades residenciales y complejos comerciales sometidos a PH.

1. VALOR COMERCIAL GARAJES PH (USO RESIDENCIAL) - CALI - 2022							
ESTRATO	SENCILLO CUBIERTO	SENCILLO DESCUBIERTO	DOBLE CUBIERTO	DOBLE DESCUBIERTO	USO COMERCIAL	DEPOSITOS (USO RESIDENCIAL)	
1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	
2	\$ 10.000.000	\$ 7.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO	
3	\$ 15.000.000	\$ 12.000.000	\$ 25.000.000	\$ 20.000.000	\$ -	\$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO	
4	\$ 22.000.000	\$ 18.000.000	\$ 35.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO	
5	\$ 30.000.000	\$ 22.000.000	\$ 48.000.000	\$ 37.000.000	\$ 38.000.000	\$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO	
6	\$ 36.000.000	\$ 25.000.000	\$ 58.000.000	\$ 42.000.000	\$ 40.000.000	\$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO	
6**	\$ 40.000.000	\$ 30.000.000	\$ 64.000.000	\$ 50.000.000	\$ -	\$/m2 (GARAJE SENCILLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO	

$$\text{Valor comercial de parqueadero sencillo cubierto ESE V} = \$30.000.000$$

8.2 Descripción de la muestra en venta

DATO	DESCRIPCIÓN	REGISTRO FOTOGRÁFICO
5	Se vende espectacular apto al sur de cali en el exclusivo sector de camino real etapa 6, 4 piso sin ascensor, full acabados, cocina semi integral, sala comedor amplia, zona de ropas, una habitación cerrada con closet, otra abierta con opción de panel yeso, estudio, muy moderno, amplias zonas verdes, cómodas vías de acceso, excelente inversión ya que es una zona de alta rotación parqueadero asignado para un vehículo, no te quedes sin conocerlo código web: 95466 Código interno: 95466 Fuente: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-camino-real-vp1725546-bienco	<p>Apartamentos, Venta, Camino Real \$250.000.000</p> <p>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ País: Colombia ✓ Departamento: Valle del Cauca ✓ Ciudad: Cali ✓ Zona: Sur ✓ Barrio: Camino Real ✓ No. de Alcobas: 2 ✓ No. de Baños: 1 ✓ Área: 65,00 ✓ Rango de precios: De \$20 a \$100 Millones <p>CARACTERÍSTICAS ESPECIALES</p> <p>OTRAS CARACTERÍSTICAS</p> <p>Se vende espectacular apto al sur de cali en el exclusivo sector de camino real etapa 6, 4 piso sin ascensor, full acabados, cocina semi integral, sala comedor amplia, zona de ropas, una habitación cerrada con closet, otra abierta con</p>

<p>6</p>	<p>Apartamento en venta CAMINO REAL Apartamento segundo piso, sin ascensor. Consta de: 3 alcobas, 1 baño, cocina integral, sala comedor, parqueadero propio, \$235.000.000. Administración \$260.000.. Fuente: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-camino-real-vp1784773-MARIAEVILLAFANE</p>	
<p>7</p>	<p>Súper buen apto en segundo piso, excelente ubicación cerca a todo, Palmetto, la calle 9, cosmocentro, la guadalupe, comfandi, droguerías, avenidas, colegios transporte del Mio, fácil acceso de vías. este apto cuenta con tres alcobas, dos baños, cocina integral remodelada total, sala comedor amplia, un Parqueadero asignado el conjunto no tiene piscina, tiene muy buena zona verde, y un parque grande que se puede acceder desde el conjunto.. Fuente: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-sur-camino-real-vp1780336-amcincmobiliaria</p>	
<p>8</p>	<p>Apartamento sector muy tranquilo, central , fresco y ventilado, el apartamento consta de sala comedor, cocina semi integral, zona de oficios, baño social, tres habitaciones, todas con closet, principal con baño, cuenta con parqueadero propio en sótano, la unidad cuenta con zonas verdes, cerca a universidades como la Santiago de Cali, supermercados, clínicas, centros comerciales, colegios, avenidas principales como la calle quinta. Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7737275</p>	
<p>10</p>	<p>Se vende apartamento entre cañaverales y la hacienda, excelente ubicación cerca a centros comerciales, y universidades, unidad tranquila y y aseada, cuenta con salón social y juegos para niños., excelente ubicación libre de deuda. queda en el 4to piso, escaleras descansadas, la unidad es estrato 3 aunque se encuentra en un sector estrato 4, lo que hace que los servicios públicos lleguen a un mejor precio, el apartamento está en óptimas condiciones Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/canaverales/cali/7612464</p>	

<p>13</p>	<p>Unidad residencial Multicentro. Con un área de 100 mtr2 y un pago de administración de \$ 310.000 mensuales queda en un 4 piso sin ascensor, cuenta con cocina integral, sala comedor, balcón amplio con excelente vista, 3banos,3 habitaciones con closet, sala de estudio o tv y zona de oficinas. \$335.000.000 Fuente:https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-610021534-vendo-apartamento-en-multicentro-sur-cali-sj-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=00a8f7ef-864d-41b0-b74c-5a5fb6e40018</p>	
<p>14</p>	<p>Apartamento en Multicentro, 87m2, 3 habitaciones, 3 baños, un garaje, 4to piso, \$310.000.000. Fuente: https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-844112873-apartamento-en-venta-en-cali-multicentro-_JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=00a8f7ef-864d-41b0-b74c-5a5fb6e40018</p>	
<p>15</p>	<p>Apartamento en Multicentro, remodelado, la unidad cuenta con cancha, piscina, salón comunal, bodega propia, parqueadero. 136m2 \$400.000.000 Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/multicentro/cali/6635288</p>	
<p>16</p>	<p>Multicentro, area 117.96 mts2, 3 alcobas principal con baño, cuarto empleada con baño, sala comedor, cocina, estudio, 2 parqueaderos independientes, piscina adultos y niños, zonas verdes. \$500.000.000. Fuente: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-unicentro-cali-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/3435-M3878594</p>	

9. VALOR ADOPTADO DEL m² DE AREA PRIVADA

El Método de Comparación del Mercado permitió obtener una opinión de valor comercial del área privada en venta y renta gracias a variables como el valor de mercado de predios con características similares en el sector, área privada, acabados, relación entre oferta y demanda inmobiliaria para este tipo de propiedades y características cualitativas de la edificación (antigüedad, estado actual, entre otros). Gracias a este método se logra determinar el valor comercial del predio de la siguiente manera:

Tabla 6. Cálculo del valor comercial del Apartamento 102-T– C.R. Los Fundadores

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Apto. 102T	86,03	\$ 2.800.000	\$ 240.884.000
Garaje 117	12,00	GLOBAL	\$ 30.000.000
Asignación de uso exclusivo Terraza	9,6	\$ 840.000	\$ 8.047.200
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$278.931.200

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE [COP | PESO COLOMBIANO]

10. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por medio del presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro en los inmuebles en cuestión.
2. No tengo ningún interés directo o indirecto en el resultado del presente encargo de avalúo.
3. No tengo interés ni prejuicio con respecto a la materia en cuestión de este informe de avalúo de las partes involucradas. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
4. En lo mejor de mi conocimiento y convencimiento el contenido de este informe de avalúo, su análisis, opiniones y conclusiones expresadas, son verdaderas y correctas.
5. La opinión de valor expresada y fundamentada en la presente valuación es independiente y corresponde con mi real convicción profesional.
6. No tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
7. Este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo, por lo cual está prohibido su publicación y divulgación.
8. No me haré responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o el título legal de la misma.
9. El encargo de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional; los estatutos y el reglamento interno del Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A.
10. De acuerdo con la legislación vigente en Colombia, el presente informe de valoración tiene vigencia de un (1) año.
11. Nadie distinto al suscrito preparo el análisis, las conclusiones y opiniones manifestadas en este informe de avalúo, por lo tanto, estarían dispuesto a sustentarlo ante cualquier entidad.
12. Basado en la información que contiene este reporte, en mi experiencia como tasador, es mi opinión que el valor aproximado en el mercado del bien inmueble identificado con **matrícula inmobiliaria Nro. 370-66729 localizado en la Carrera 56 # 9-60 Apartamento 102 Bloque T, barrio Camino Real Los Fundadores del Distrito de Santiago de Cali**, en la fecha 26 de diciembre del 2022 es de:

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MILDOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE [COP | PESO COLOMBIANO] (\$278.931.200).



Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE
Gerente General
Mtr. Valoración y Tasación de Bienes
Matrícula Profesional N°. 2088
R.A.A. N° AVAL-14.990.188



Ing. CHRISTIAM A. VEGA MARTINEZ
Director Dpto. de Avalúos
Mtr. Valoración y Tasación de Bienes
Matrícula Profesional N°. VL206-107002
RAA AVAL 14.623.711
R.N.A. N° 3374

11. ANEXO REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



FACHADA



ENTORNO VIA



PARQUEADEROS



PORTERIA



AREAS COMUNES



PARQUEDERO 117



APARTAMENTO 102T



SALA



COMEDOR



COCINA



COCINA



ZONA ROPAS



ALCOBA 1



ALCOBA 2



ALCOBA 3



BAÑO



BAÑO



HALL ALCOBAS



TERRAZA1



TERRAZA 1



TERRAZA 2



TERRAZA 2



SEDE SOCIAL



COOPERATIVA



SALON SOCIAL



PASILLO SEDE SOCIAL



PISCINA



GIMNASIO



ZONA VERDE



JUEGOS INFANTILES



CANCHA MULTIPLE



U.A.R – ALJIBE



JARDIN INFANTIL

12. ANEXO MERCADO VENTA

ITEM	DIRECCIÓN	NOMBRE C.J. RSD EDIFICIO	PISO	ÁREA PRIVADA	VETUSTEZ DEL PH	GARAJE CANTIDAD ADICIONAL	VALOR DE OFERTA	% DEPURACIÓN NEGOCIACIÓN	VALOR UND. GARAJE	VALOR DEPURADO -GJ -%NEG.	VALOR UND. AREA CONSTRUCCION	VALOR UND. AREA CONST. DEPURADA	FUENTE
1	Calle 9C # 49-142	Camino Real	2er	78,00	40 años	1	\$ 265.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 189.950.000	\$ 2.178.846	\$ 2.505.673	ID WEB: 1694307
2	Calle 9 Cra 56		4to	116	40 años	1	\$ 280.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 230.400.000	\$ 1986.207	\$ 1986.207	Código Fincaraiz: 779543
3	Calle 9C # 49-141	Camino Real	3	68,00	40 años	1	\$ 210.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 165.300.000	\$ 2.430.882	\$ 2.430.882	ID WEB: 1745814
4	Carrera 61# 7-65	Loyola	2mo	110	40 años	1	\$ 260.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 211.800.000	\$ 1925.455	\$ 1925.455	ID WEB: 1670835
5	Calle 9 # 50-95	Camino Real VI Etapa	4mo	69,00	40 años	1	\$ 250.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 202.500.000	\$ 2.934.783	\$ 2.934.783	ID WEB: 1725546
6	Calle 9C # 53-81	Camino Real IX Etapa	2	67,00	40 años	1	\$ 235.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 188.550.000	\$ 2.814.179	\$ 3.011.172	ID WEB: 1784773
7	Calle 9 # 50-95	Camino Real VI Etapa	2	76,00	40 años	1	\$ 225.000.000	7%	\$ 0	\$ 209.250.000	\$ 2.753.289	\$ 2.946.020	ID WEB: 1780336
8			3to	72,00	40 años	1	\$ 250.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 202.500.000	\$ 2.812.500	\$ 3.009.375	Código Fincaraiz: 7737275
9	Calle 9C # 49-141	Camino Real	4to	67,51	40 años	1	\$ 186.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 142.980.000	\$ 2.117.908	\$ 2.117.908	ID WEB: 1707148
10	Carrera 56 entre CL 18 y CL 23		4er	65,00	40 años	0	\$ 195.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 181.350.000	\$ 2.790.000	\$ 2.985.300	Código Fincaraiz: 7612464
11	CALLE 8H # 50-75	C.R. El Prado	5er	65,00	40 años	1	\$ 190.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 146.700.000	\$ 2.256.923	\$ 2.256.923	Código Fincaraiz: 7810331
12	Carrera 56 # 9-60	C.R. Los Fundadores	4er	126,00	42 años	1	\$ 245.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 197.850.000	\$ 1570.238	\$ 1570.238	Veloza Inmobiliaria (+57)(2)5512530 Teléfono Móvil: (+57)313-6726374
13	KR 89 # 10-80	Multicentro CJ 20-21	4to	86,00	35 años	1	\$ 335.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 281.550.000	\$ 3.273.837	\$ 3.273.837	Cód. Merc. Libre: 610021534
14	CL 11# 87-31	Multicentro CJ 7-8	4to	86,00	35 años	1	\$ 310.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 258.300.000	\$ 3.003.488	\$ 3.003.488	Cód. Merc. Libre: 84412873
15	KR 89 # 10-80	Multicentro	4to	117,00	35 años	1	\$ 400.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 342.000.000	\$ 2.923.077	\$ 2.923.077	Cód. Fincaraiz: 6635288
16	KR 89 # 10-80	Multicentro	4to	118,00	35 años	2	\$ 500.000.000	7%	\$ 30.000.000	\$ 405.000.000	\$ 3.432.203	\$ 3.191.949	Código inmueble 3435-M 3878594



**EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA

Que la firma **ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S.**, identificada con NIT 800.148.262-1 es miembro activo de esta Corporación desde el mes de noviembre de 1998, siendo su Representante Legal el **Ing. ARMANDO VEGA SANCLEMENTE**.

Así mismo, certifico que el **Ing. CHRISTIÁN ARMANDO VEGA MARTÍNEZ**, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de esta entidad y tanto él como la firma **ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S.**, han participado ejerciendo funciones como evaluador, coordinador o supervisor de proyectos de avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los Tres (03) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022)



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente



PIN de Validación: af0b0a44



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ARMANDO VEGA SANCLEMENTE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14990188, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-14990188**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ARMANDO VEGA SANCLEMENTE** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af0b0a44



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af0b0a44



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: af0b0a44



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 26N # 4N-23

Teléfono: 3006518963

Correo Electrónico: arvega21@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Mecánico - Universidad del Valle.

Especialista en Finanzas - Universidad del Valle.

Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ARMANDO VEGA SANCLEMENTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14990188.

El(la) señor(a) ARMANDO VEGA SANCLEMENTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af0b0a44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: aa320a0d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14623711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa320a0d



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa320a0d



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0025, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0139, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0007, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1233, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0965, vigente desde el 06 de Mayo de 2021 hasta el 05 de Mayo de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: aa320a0d



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0343, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 26N 4N-23 PISO 2
Teléfono: 3006519113
Correo Electrónico: chrivega21@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALÍ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES - 2008, 2009, 2010 Y 2011.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Eléctrico-Pontificia Universidad Javeriana
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711.

El(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: aa320a0d



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

aa320a0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ
C.C. 14.623.711

R.N.A 3374

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

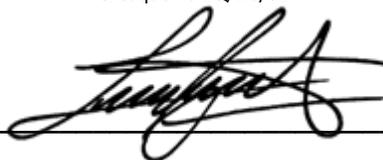
Fecha de otorgamiento : 01/05/2021

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : -

Fecha de vencimiento : 30/04/2023

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



Universidad del Valle

RECTORÍA

ACTA DE GRADO No 968

En la ciudad Santiago de Cali del Departamento del Valle del Cauca, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 980 emanada de la Rectoría de la Universidad del Valle; el día 18 de Marzo de 2022, en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministro de Educación Nacional, confiere el título de:

MAGISTER EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES

Énfasis en Inmuebles Urbanos Especiales y Patrimoniales

Modalidad Profundización

RG 108922 SNIES

a:

ARMANDO VEGA SANCLEMENTE

Identificado con C.C. 14990188

El diploma correspondiente le será entregado en la fecha prevista en la Resolución No. 980 y anotado en el libro 4 Folio 134 Registro 26 de la Universidad del Valle.

(Fdo) Edgar Varela Barrios - Rector

(Fdo) Luis Carlos Castillo Gomez - Secretario General

Se firma en Santiago de Cali, el 18 de Marzo de 2022

MARTA SOFÍA COTACIO TORRES

Jefa División de Admisiones y Registro Académico



Universidad del Valle

RECTORÍA

ACTA DE GRADO No 968

En la ciudad Santiago de Cali del Departamento del Valle del Cauca, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 980 emanada de la Rectoría de la Universidad del Valle; el día 18 de Marzo de 2022, en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministro de Educación Nacional, confiere el título de:

MAGISTER EN VALORACIÓN Y TASACIÓN DE BIENES

Énfasis en Inmuebles Urbanos Especiales y Patrimoniales

Modalidad Profundización

RG 108922 SNIES

a:

CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ

Identificado con C.C. 14623711

El diploma correspondiente le será entregado en la fecha prevista en la Resolución No. 980 y anotado en el libro 4 Folio 134 Registro 25 de la Universidad del Valle.

(Fdo) Edgar Varela Barrios - Rector

(Fdo) Luis Carlos Castillo Gomez - Secretario General

Se firma en Santiago de Cali, el 18 de Marzo de 2022

MARTA SOFÍA COTACIO TORRES

Jefa División de Admisiones y Registro Académico

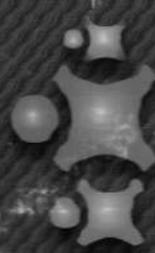
COOFUNDADORES
COOPERATIVA MULTIACTIVA
LOS FUNDADORES

ESTATUTOS

SANTIAGO DE CALI-MARZO DE 2014



COOFUNDADORES



*Año de la convivencia, del Bienestar
y la Felicidad*

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO I 2

DENOMINACION, DOMICILIO, RADIO DE ACCIÓN Y DURACIÓN. 2

CAPITULO II 2

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS COOPERATIVOS..... 2

CAPITULO III 4

DE LOS ASOCIADOS, ADMISIÓN, DEBERES, OBLIGACIONES Y DERECHOS, RETIROS Y REINGRESOS..... 4

CAPITULO IV 10

RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD DE LA COOPERATIVA, LOS ASOCIADOS Y LOS DIRECTIVOS..... 10

CAPITULO V 11

DE LA VIVIENDA Y DE LOS BIENES DE USO COMÚN..... 11

CAPITULO VI 13

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO..... 13

CAPITULO VII 18

DE LA ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA..... 18

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN..... 24

DEL GERENTE..... 27

DE LA JUNTA DE VIGILANCIA..... 29

DE LA REVISORÍA FISCAL..... 32

CAPITULO VIII 34

FUSIÓN, INCORPORACIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN..... 34

CAPITULO IX 36

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS INTERNOS..... 36

CAPITULO X 36

DISPOSICIONES FINALES..... 36

ESTATUTOS DE LA COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES “COOFUNDADORES”

CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, RADIO DE ACCIÓN Y DURACIÓN

ARTICULO 1°. RAZÓN SOCIAL. La empresa asociativa sujeta al presente estatuto, es una Cooperativa Multiactiva, con número de asociados y patrimonio variable e ilimitado, cuya razón social completa es COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, pudiendo identificarse indistintamente con su sigla COOFUNDADORES.

ARTÍCULO 2°. NATURALEZA. La Cooperativa Multiactiva Los Fundadores es una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro, de responsabilidad limitada, organizada de acuerdo con la legislación colombiana, regida por las disposiciones de la entidad estatal que sobre ella ejerce control y vigilancia y en general por las normas del derecho común aplicables a su condición de persona jurídica.

ARTÍCULO 3°. La Cooperativa tendrá su sede en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle, República de Colombia, y su radio de acción podrá extenderse a los lugares del país, que a juicio de la Asamblea General de Asociados, se consideren convenientes para la Cooperativa.

ARTÍCULO 4°. La vigencia institucional de la Cooperativa será indefinida pero podrá disolverse en cualquier tiempo en la forma prevista por la Ley y este Estatuto.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS COOPERATIVOS

ARTÍCULO 5°. OBJETO SOCIAL. El objeto social de Coofundadores se desarrollará cumpliendo actividades dirigidas a:

- A. Satisfacer las necesidades inherentes a vivienda de los asociados, su grupo familiar y de toda la comunidad residente en el Conjunto Habitacional "LOS FUNDADORES", bajo el sistema de propiedad cooperativa.
- B. Implantar y mantener el cooperativismo como principio orientador de las actividades de los asociados y de la comunidad residente en el Conjunto Habitacional "Los Fundadores".
- C. Administrar y conservar el Conjunto Habitacional Los Fundadores, incluyendo todas sus áreas de vivienda, las de uso común y las de los locales comerciales.
- D. Fortalecer el desarrollo económico de la Cooperativa mediante la realización de operaciones financieras que permitan colocar sus excedentes de liquidez en entidades externas.
- E. Dirigir las actividades de la comunidad hacia la meta fundamental de la convivencia armónica, integración y mantenimiento de ideales de calidad de vida en el conjunto residencial.
- F. Difundir el espíritu de la vivienda cooperativa.
- G. Atender las necesidades financieras de los asociados y administrar adecuadamente los recursos disponibles para ello.
- H. Prestar el servicio de administración inmobiliaria en el Conjunto Habitacional Los Fundadores y en otros inmuebles.
- I. Prestar el servicio de educación preescolar a los familiares de los asociados, a los familiares de los residentes y a los habitantes del área de influencia de la Cooperativa, a través de entidades o instituciones que para el efecto sean creadas o celebrando convenios con otras entidades independientes.
- J. Apoyar actividades de producción y comercialización entre los asociados, residentes y habitantes del área de influencia de la Cooperativa.
- K. Atender actividades recreativas, culturales y deportivas.
- L. Desarrollar actividades relacionadas con el mejoramiento del medio ambiente.
- M. Desarrollar todas las actividades complementarias a las anteriores o que sean afines a ellas.

ARTÍCULO 6º. Para cumplir con sus objetivos, la Cooperativa podrá realizar actos y operaciones de carácter civil o comercial, siempre y cuando ellos estén orientados hacia el beneficio de la comunidad y al logro de sus objetivos. Para este efecto, podrá representar y hacerse representar, negociar, transigir, comprometer bienes muebles o inmuebles, subrogar y en general, efectuar todos los actos jurídicos

necesarios para el desarrollo de su objeto, de acuerdo con la ley y el presente estatuto.

ARTÍCULO 7o. Para el cumplimiento de su objetivo social, la Cooperativa deberá observar en la reglamentación y ejecución de sus actividades los siguientes principios:

- A. Adhesión voluntaria y abierta.
- B. Participación económica de los asociados.
- C. Gestión democrática por parte de los asociados.
- D. Autonomía e independencia.
- E. Educación, formación e información.
- F. Cooperación entre Cooperativas.
- G. Interés por la Comunidad.

CAPÍTULO III

DE LOS ASOCIADOS, ADMISIÓN, DEBERES, OBLIGACIONES Y DERECHOS, RETIROS Y REINGRESOS

ARTÍCULO 8º. ASOCIADOS. Tienen el carácter de asociados de la Cooperativa los que suscribieron el acta de constitución y quienes posteriormente sean admitidos como tales, siempre que permanezcan en la Cooperativa y se encuentren inscritos en el registro social.

Quienes aspiren a ser asociados deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad y no estar afectado de incapacidad civil.
2. Ser persona que además de mostrar solvencia moral y económica, sea profesional, técnico o tecnólogo con título expedido por una institución oficialmente reconocida, o que por su experiencia laboral acredite conocimientos equivalentes o meritorios según apreciaciones conscientes y explícitas del Consejo de Administración.

Cuando se trate de los casos considerados en los Artículos 13º y 14º de este Estatuto, se exime al candidato del lleno del requisito del título concedido por una institución oficialmente reconocida, o que por su

experiencia laboral acredite conocimientos equivalentes o meritorios según apreciaciones conscientes y explícitas del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 1º. Para ser aceptado por el Consejo de Administración, el aspirante debe:

- A. Presentar solicitud de admisión, por escrito, acompañada de los documentos que exija el referido Consejo.
- B. Asistir a un curso de inducción sobre aspectos cooperativos, estatutos y reglamentos, servicios y funcionamiento de la Cooperativa, y firmar el compromiso de cumplirlos.
- C. Pagar la Cuota de Admisión.
- D. Firmar con la Cooperativa el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos.

PARÁGRAFO 2º. Para los efectos del presente artículo, el Consejo de Administración reglamentará lo relativo a los procedimientos particulares de admisión.

ARTÍCULO 9º. Son deberes y obligaciones de los asociados de la Cooperativa, los siguientes:

- A. Conocer y cumplir los estatutos, reglamentos y demás disposiciones emanadas de los organismos directivos de la Cooperativa.
- B. Comportarse siempre con espíritu cooperativo, tanto en sus relaciones con la Cooperativa como con los miembros de la misma.
- C. Cumplir los compromisos económicos adquiridos con la Cooperativa.
- D. Abstenerse de ejecutar actos o incurrir en omisiones que afecten la vida social, la estabilidad económica y financiera o el prestigio de la Cooperativa.
- E. Asistir a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y demás eventos a los que se le cite y desempeñar correctamente los cargos para los cuales sea elegido.
- F. Asistir acompañados del grupo familiar a los programas de educación cooperativa programados por el Consejo de

Administración.

G. Hacer uso de la Unidad de Vivienda asignada para su propia habitación y la de su grupo familiar, o a través de sus familiares, de acuerdo con lo establecido en el presente Estatuto y en los reglamentos.

H. Responder solidariamente por los daños que causen a las viviendas o a los bienes de uso común, las personas a su cargo, miembros de la familia, invitados o sus dependientes.

I. Las otras obligaciones que se deriven de las normas legales, estatutarias o reglamentarias.

ARTÍCULO 10º. Son derechos de los asociados de la Cooperativa:

A. Suscribir con la Cooperativa el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda asignada.

B. Utilizar plena, privada e ininterrumpidamente la Unidad de Vivienda que le haya sido asignada, bajo las condiciones de este estatuto, los reglamentos y el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación.

C. Utilizar el sitio de parqueo asignado para su vehículo y servirse de los bienes de uso común, según el destino ordinario de ellos.

D. Disfrutar de los servicios, beneficios y prerrogativas que la Cooperativa establezca para sus asociados.

E. Ejercer la función de sufragio cooperativo en las Asambleas Generales de Asociados.

F. Elegir y ser elegido para los cargos directivos de la Cooperativa.

G. Fiscalizar la gestión cooperativa, pudiendo examinar los libros y demás documentos de la Cooperativa, en los términos y con los procedimientos que establezcan las leyes, los estatutos y los reglamentos.

H. Realizar con la Cooperativa las operaciones autorizadas en este Estatuto y en las condiciones establecidas por él.

I. Retirarse voluntariamente de la Cooperativa, mientras ésta no se encuentre en proceso de disolución y liquidación.

J. Los demás que le concedan las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

PARÁGRAFO: El ejercicio de los derechos de los asociados de la

Cooperativa está condicionado al cumplimiento de sus deberes y obligaciones con ésta.

ARTÍCULO 11°.- PÉRDIDA DE CALIDAD DE ASOCIADO. La calidad de asociado se pierde por:

- A.- Retiro voluntario.
- B.- Fallecimiento.
- C.- Exclusión hecha por la Asamblea General de Asociados.

PARÁGRAFO 1°. La pérdida de la calidad de asociado implica la pérdida automática del Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda que COOFUNDADORES le ha asignado y de los servicios y demás derechos estipulados en el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación y en este Estatuto.

PARÁGRAFO 2°. La pérdida de la calidad de asociado, por cualquier circunstancia, no modifica las obligaciones económicas contraídas por él, ni afecta las garantías otorgadas por éste a favor de COOFUNDADORES. En estos casos, la Cooperativa puede dar por terminado el plazo de las obligaciones pactadas a su favor, efectuar los cruces y compensaciones que considere necesarios con cargo a los aportes y demás derechos económicos que posea el asociado en COOFUNDADORES y adelantar el proceso de cobro de los valores que queden a favor de COOFUNDADORES.

PARÁGRAFO 3°. Hasta el momento en que se culmine el trámite de cesión y la entrega real de la Unidad de Vivienda que tenía asignada, el ex asociado deberá seguir pagando a COOFUNDADORES todas las obligaciones económicas contraídas con la Cooperativa por el uso de la Unidad de Vivienda.

ARTÍCULO 12°. DEL RETIRO VOLUNTARIO. El asociado que decida su retiro voluntario deberá informarlo por escrito al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración oficializará esta situación en la reunión siguiente a la de la fecha de entrega de tal comunicación, luego de lo cual se iniciará el proceso de cesión de los derechos en la Cooperativa.

ARTÍCULO 13°. Cuando el asociado esté afectado de incapacidad civil para ejercer derechos y contraer obligaciones, podrá adquirir la calidad de asociado una de las personas aportantes declaradas en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos, su cónyuge o una de las personas del grupo familiar declarado ante la Cooperativa. Para el efecto, se hará el trámite de cesión de los Derechos Cooperativos.

ARTÍCULO 14°. RETIRO POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento se entenderá perdida automáticamente la calidad de asociado. El Consejo de Administración oficializará esta situación en la reunión siguiente al conocimiento del deceso.

PARÁGRAFO: En caso de fallecimiento del asociado, tendrá el derecho a adquirir tal calidad uno de los beneficiarios estipulados en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos. Si todos los beneficiarios son menores de edad, la persona declarada como su representante en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos, entrará a ejercer su función de representar a dichos menores ante la Cooperativa, hasta tanto alguno de ellos sea mayor de edad o hasta cuando la Ley determine quién sea su tutor.

La persona que aspire a ser asociado deberá cumplir con los requisitos establecidos para adquirir tal calidad, exceptuándose la condición registrada en el numeral 2 del Artículo 8°.

Si ninguna de estas personas es aceptada por el Consejo de Administración, tendrán seis meses, prorrogables a juicio del mismo Consejo, para ceder sus Aportes Cooperativos a un aspirante aceptado por dicho Organismo.

ARTÍCULO 15°. EXCLUSIÓN. Son causales de exclusión de la Cooperativa las siguientes:

- A. Cometer, por parte del asociado o de las personas que habitan en su Unidad de Vivienda, graves infracciones contra la disciplina social establecida en los estatutos, reglamentos, contratos y demás decisiones de la Asamblea General, del Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia.
- B. Haber sido condenado por la Ley y privado de la libertad.
- C. Realizar por parte del asociado o de las personas que habitan en

su Unidad de Vivienda, actos que comprometan en materia grave el orden público, o que afecten la seguridad o salubridad de los demás usuarios.

- D. Violar reiterativamente los deberes y obligaciones consagrados en el presente Estatuto.
- E. Incumplir por más de doce (12) meses las obligaciones económicas contraídas con la Cooperativa.
- F. Ejercer públicamente dentro de la Unidad Residencial, actividades de carácter político, religioso o racial, sin previo consentimiento del Consejo de Administración.
- G. Utilizar sin autorización los beneficios de la Cooperativa en beneficio de terceros.
- H. Entregar a la Cooperativa bienes o valores de procedencia fraudulenta.
- I. Incurrir en falsedad o reticencia en la entrega de los informes o documentos que la Cooperativa requiera.
- J. Efectuar operaciones fraudulentas en perjuicio de la Cooperativa, de los asociados o de terceros.

ARTÍCULO 16°. Si ante la ocurrencia de alguna o algunas de las causales previstas en el Artículo anterior, el Consejo de Administración encontrare que la exclusión podría ser excesiva, podrá decretar la suspensión de alguno o algunos de los derechos del asociado infractor o de las personas que habitan en su Unidad de Vivienda, indicando con precisión y por escrito el período de la sanción y los derechos suspendidos.

ARTÍCULO 17°. Para que la Asamblea General de Asociados estudie la aplicación de la sanción o exclusión, el Consejo de Administración presentará un informe donde se expondrán los hechos sobre los cuales se basa, así como las razones legales, estatutarias o reglamentarias para tal medida.

En todo caso, antes de que se produzca la presentación de la solicitud ante la Asamblea, deberá dársele al asociado la oportunidad de ser oído por el Consejo de Administración y la Asamblea.

La Asamblea General de Asociados es el organismo competente para aplicar la sanción de exclusión de un asociado.

ARTÍCULO 18°. NOTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN. Producida la

decisión de exclusión por parte de la Asamblea General de Asociados, será notificada por escrito y personalmente por el Gerente afectado, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la realización de la Asamblea. Si no se pudiere hacer la notificación mediante correo enviará la carta de notificación de la providencia mediante correo certificado a la dirección del asociado que figure en los registros de la Cooperativa. Después de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la mencionada comunicación, se entenderá surtida la notificación.

ARTÍCULO 19°. OBLIGACIONES DEL ASOCIADO EXCLUIDO. El retiro o exclusión del asociado no exoneran a éste de las obligaciones contraídas, ni afectan las garantías otorgadas para respaldarlas; en estos eventos, la Cooperativa podrá dar por terminado el plazo de las obligaciones pactadas a su favor.

Artículo 20°. Si el asociado optara por interponer un Recurso de reposición contra la decisión de la Asamblea General deberá hacerlo ante la misma Asamblea. La decisión de la Asamblea con relación a la exclusión de un asociado no es apelable, por ser la Asamblea General de Asociados el máximo organismo de la Cooperativa.

ARTÍCULO 21°. El Consejo de Administración reglamentará los procedimientos para cada uno de los casos de pérdida de la calidad de asociado.

ARTÍCULO 22°. El reingreso a la Cooperativa estará regido por las siguientes normas:

A. Las personas que se hayan retirado voluntariamente de la Cooperativa podrán solicitar su reingreso en cualquier momento. Para el efecto, deberán cumplir nuevamente los requisitos establecidos en el presente estatuto.

B. Las personas que perdieron su calidad de asociado por exclusión no podrán reingresar como asociados en ningún momento.

CAPÍTULO IV

REGIMEN DE RESPONSABILIDAD DE LA COOPERATIVA, LOS

ASOCIADOS Y LOS DIRECTIVOS

ARTÍCULO 23°. La Cooperativa se hace acreedora o deudora ante terceros y ante sus asociados por las operaciones que activa o pasivamente efectúen el Consejo de Administración, el Gerente o el mandatario de la Cooperativa, dentro de la órbita de sus atribuciones respectivas, y responde económicamente con la totalidad de su patrimonio social.

ARTÍCULO 24°. Se limita la responsabilidad de los asociados al valor de sus aportes y la responsabilidad de la Cooperativa para con terceros, al monto del Patrimonio Social.

ARTÍCULO 25°. Los miembros del Consejo de Administración y el Gerente serán responsables por violación de la Ley, los estatutos o los reglamentos. Los miembros del Consejo de Administración serán eximidos de responsabilidad mediante la prueba de no haber participado en la reunión o de haber salvado expresamente su voto.

ARTÍCULO 26°. Los aportes sociales de los asociados quedarán directamente afectados desde su origen en favor de la Cooperativa como garantía de las obligaciones que contraigan con ella. Tales aportes no podrán ser gravados por sus titulares a favor de terceros, serán inembargables y sólo podrán cederse a otros asociados en los casos y en la forma que prevé el presente Estatuto.

CAPÍTULO V**DE LA VIVIENDA Y DE LOS BIENES DE USO COMÚN**

ARTÍCULO 27°. La Cooperativa es propietaria del Conjunto Habitacional "Los Fundadores", según escritura No. 2505 de fecha diciembre 20 de 1985 de la Notaría Sexta del Círculo de Cali. En virtud de lo anterior, la Cooperativa otorga a favor de sus asociados el Derecho de Habitación sobre las Unidades de Vivienda asignadas a ellos.

ARTÍCULO 28°. En el Conjunto Habitacional "Los Fundadores" las áreas son de tres clases: Área de Vivienda, Área de Uso Común y Área Comercial.

Las Áreas de Vivienda están constituidas por las Unidades de Vivienda o apartamentos que tienen el carácter de bien de uso privado para el asociado o los usuarios temporales a quienes se asigne y para las personas que constituyen su grupo familiar.

Las Áreas de Uso Común son aquellas cuya utilización corresponde indiscriminadamente a todos los asociados y demás personas residenciadas en el Conjunto Habitacional. El Consejo de Administración podrá reglamentar el uso de estas áreas, de acuerdo con la conveniencia de la Cooperativa.

El Área Comercial está constituida por los locales comerciales contiguos a la sede social, que son objeto de arrendamiento a asociados o a terceros por parte de la Cooperativa.

ARTÍCULO 29°. La Cooperativa garantizará a los asociados el uso y goce pacífico y pleno de las Áreas Comunes y de la respectiva Unidad de Vivienda que le haya sido asignada en virtud del Contrato de Constitución del Derecho de Habitación, siempre y cuando esté cumpliendo con sus obligaciones y deberes.

ARTÍCULO 30° DE LA FORMA DE PROPIEDAD. Los Asociados en Asamblea General podrán acordar, por mayoría no inferior a los dos tercios (2/3) de los asociados hábiles presentes en el momento de la votación, la forma de propiedad de las unidades de vivienda, los bienes de uso común y el área comercial.

ARTÍCULO 31°. Tanto el Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda asignada como el uso de los bienes comunes, nacen de la calidad de asociado y en tal virtud, son inseparables y no pueden cederse a ningún título independientemente el uno del otro.

ARTÍCULO 32° HABITACIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA POR PARTE DE FAMILIARES. El asociado que no hiciera uso directo de la Unidad de Vivienda, podrá hacerlo a través de su cónyuge o de sus familiares, siempre y cuando éstos tengan un parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. Tal

situación deberá notificarse a la Cooperativa por parte del asociado, mediante carta en la cual designará, entre quienes habiten la Unidad de Vivienda, la persona responsable del cumplimiento de la normatividad interna.

PARÁGRAFO: Las personas que bajo esta modalidad ocupen la Unidad de Vivienda, deberán ajustarse a los presentes estatutos y a los reglamentos internos de la Cooperativa; sin embargo, el asociado seguirá siendo el responsable directo del cumplimiento de las obligaciones económicas y sociales con la Cooperativa.

ARTÍCULO 33°. Si el asociado no pudiere hacer uso directo de la Unidad de Vivienda ni a través de sus familiares, como se describe en el Artículo anterior, podrá renunciar temporalmente al ejercicio del Derecho de Habitación mediante comunicación escrita al Consejo de Administración, en la cual presentará los candidatos propuestos para ocupar la vivienda y fijará el canon de arrendamiento y demás compromisos económicos del arrendatario. En caso de ser aceptada esta renuncia, será la Cooperativa la que firme el contrato de arrendamiento con los usuarios temporales. El Consejo de Administración reglamentará los requisitos y procedimientos a seguir en esta situación y el asociado seguirá siendo el responsable directo del cumplimiento de las obligaciones económicas y sociales con la Cooperativa.

ARTÍCULO 34°. La persona que ocupe a título de arrendatario una de las Unidades de Vivienda, deberá ajustarse a las normas pertinentes del presente Estatuto, a los reglamentos internos de la Cooperativa y al contrato de arrendamiento celebrado con la Cooperativa.

ARTÍCULO 35°. Toda modificación a las Unidades de Vivienda deberá ser autorizada por la Gerencia, con base en la reglamentación que para tal fin establezca el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 36°. La Cooperativa sólo podrá constituir gravámenes hipotecarios cuando así lo acuerde la Asamblea General de Asociados con el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los asociados hábiles.

CAPÍTULO VI

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 37°. El patrimonio social de la Cooperativa se formará:

- De los aportes sociales e individuales.
- De los Fondos y Reservas de carácter permanente.
- De las donaciones y auxilios que se reciban con destino al incremento patrimonial.
- De los aportes extraordinarios que decida la Asamblea y paguen los asociados.

ARTÍCULO 38°. El aporte social estará representado por el aporte suscrito por los asociados en el momento de ingresar a la Cooperativa y por aquellos aportes que con carácter de extraordinarios sean decretados por la Asamblea General de Asociados.

PARÁGRAFO: Las aportaciones de los asociados se representarán en certificados de igual valor nominal de cien pesos moneda corriente (\$100.00) cada uno.

ARTÍCULO 39°. El aporte social será variable e ilimitado, pero para todos los efectos legales y estatutarios, el aporte social mínimo será el suscrito inicialmente o sea seiscientos sesenta y dos millones seiscientos noventa y seis mil doscientos noventa y ocho pesos con 89/100 moneda corriente (\$662'696.298.89).

ARTÍCULO 40°. Los Certificados de Aportación podrán revalorizarse anualmente en la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 41°. **TRANSFERENCIA DE APORTES COOPERATIVOS.** Los Aportes Cooperativos sólo podrán transferirse en caso de pérdida de la calidad de asociado, de acuerdo con las siguientes normas:

- En caso de retiro voluntario del asociado: El asociado saliente presentará ante el Consejo de Administración al candidato a adquirir sus Derechos en la Cooperativa, quien deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 8° para ser admitido.

En caso de ser aceptado, el valor de la transferencia será fijado por el asociado saliente.

- B. En caso de fallecimiento del asociado: La transferencia se hará directamente a los beneficiarios estipulados en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos suscrito por el asociado, en las proporciones indicadas en dicho contrato. La transferencia de los Derechos Cooperativos también incluirá la transferencia de los aportes sociales tanto ordinarios como extraordinarios.

ARTÍCULO 42°. En caso de pérdida de la calidad de asociado por exclusión, la Cooperativa devolverá al asociado excluido el Valor Cooperativo de Transferencia.

Se entiende por Valor Cooperativo de Transferencia la suma que la Cooperativa reconoce a un asociado excluido por sus Derechos en la misma. La forma de determinarlo será fijada anualmente por la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 43°. Los auxilios y donaciones especiales que se hagan a favor de la Cooperativa, o de los Fondos en particular, serán propiedad de la Cooperativa, no de los asociados.

ARTÍCULO 44°. **PAGOS MENSUALES.** Los asociados contribuirán mensualmente a la Cooperativa con las sumas correspondientes a los siguientes conceptos:

- A. Las relacionadas con el mantenimiento del Conjunto Habitacional, según lo establecido por el artículo 79 de la Ley 79 de 1988, las cuales serán fijadas y aprobadas en la Asamblea General de Asociados, de acuerdo con el presupuesto anual.
- B. Los inherentes al Pago de impuestos, tasas y demás contribuciones con que sea gravado el Conjunto Habitacional, proporcional al área construida de cada Unidad de Vivienda.
- C. Otras cuotas y contribuciones que fije o haya fijado la Asamblea General de Asociados.
- D. Las demás obligaciones económicas que contraiga con la Cooperativa.

ARTÍCULO 45°. **COBRO DE OBLIGACIONES CON LA**

COOPERATIVA. Cuando un asociado adeude hasta dos (2) cuotas o contribuciones de las descritas en el Artículo anterior, se procederá a hacer cobro extraprocesal; una vez fallido este procedimiento, el Consejo de Administración autorizará el cobro jurídico, para lo cual será título ejecutivo suficiente ante la Justicia Civil ordinaria las correspondientes facturas con que la Cooperativa efectúa los cobros y el pagará que forma parte del Contrato de Suscripción y pago de Certificado de Aportación, y otros pagarés o documentos que amparan obligaciones con la misma.

PARÁGRAFO: En todo caso, si el asociado llegare a incumplir doce (12) meses con alguna o algunas de las obligaciones económicas contraídas con la Cooperativa, el Consejo de Administración comenzará el proceso para exclusión.

ARTÍCULO 46°. Para garantizar el pago de las sumas que los Asociados adeuden a la Cooperativa, de acuerdo con el Artículo 142 de la Ley 79 de 1988, los Asociados están obligados a autorizar por libranza, descuentos de nómina cuando la Cooperativa así lo exija.

ARTÍCULO 47°. La cuota de admisión que los asociados pagarán al ingresar a la Cooperativa será igual a un salario mínimo mensual legal vigente. Este ingreso será registrado en el Estado de Resultados de la Cooperativa.

ARTÍCULO 48°. **SECCION DE APORTE Y CRÉDITO.** Con los aportes sociales disponibles, la Cooperativa prestará servicios de crédito a sus asociados. Los préstamos se otorgarán con fines inherentes a su vivienda, al mejoramiento personal y familiar y para casos de calamidad doméstica. Estos préstamos deben cumplir las condiciones financieras y garantías que fije el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 49°. **PRÉSTAMOS A ASOCIADOS.** Los asociados no podrán variar el destino de los préstamos ni desmejorar la garantía otorgada. Si violan estos requisitos, la Cooperativa podrá exigir la restitución inmediata de las sumas pendientes, más los intereses

causados.

- A. Los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia, no podrán servir como garantes o codeudores de obligaciones de asociados con la Cooperativa. Tampoco podrán serlo los empleados de la Cooperativa.
- B. Los pensionados podrán ser codeudores en créditos otorgados por Coofundadores, siempre y cuando sean asociados de la Cooperativa. Cuando los codeudores pensionados no sean asociados de la Cooperativa, quedará a discreción del Consejo de Administración su aceptación, siempre y cuando demuestren la tenencia de otros ingresos o bienes, diferentes a la pensión, que respalden la obligación.

ARTÍCULO 50°. Los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia, no podrán obtener préstamos sin la aprobación unánime de los miembros del Consejo de Administración, como lo establece el artículo 61 de la Ley 454 de 1.998.

ARTÍCULO 51°. Al finalizar el mes de Diciembre de cada año, la Cooperativa producirá el correspondiente Estado de Operación que, junto con el Balance General, será presentado por el Gerente para el estudio y aprobación del Consejo de Administración y su posterior aprobación por la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 52°. El producto del ejercicio social, deducidos los Gastos de Operación, las amortizaciones y las reservas que amparan las cuentas del activo, constituirá el excedente cooperativo.

ARTÍCULO 53°. DISTRIBUCIÓN DE EXCEDENTES. Los excedentes cooperativos del ejercicio tendrán la siguiente destinación:

- A. Por lo menos un veinte por ciento (20%) al incremento de la Reserva de Protección de Aportes Legales (reserva legal).
- B. Por lo menos un veinte por ciento (20%) para el incremento del Fondo de Educación.
- C. Por lo menos un diez por ciento (10%), para el incremento del Fondo de Solidaridad.
- D. El remanente se distribuirá, en todo o en parte a:

1. La revalorización de aportes, teniendo en cuenta la variación en su valor real, dentro de los límites establecidos por la ley.
2. Los servicios comunes y la seguridad social de los asociados y sus familias.
3. Un fondo de amortización de aportes de los asociados.
4. La creación o incremento de los Fondos que determine la Asamblea General de Asociados, los cuales serán reglamentados por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 54°. La reserva legal tiene por objetivo garantizar a la Cooperativa la normal realización de sus operaciones, habilitarla para cubrir pérdidas y ponerla en condiciones de satisfacer exigencias imprevistas o necesidades financieras. Las apropiaciones se podrán aplicar en inversiones que por su naturaleza ofrezcan garantía de seguridad.

ARTÍCULO 55°. El Fondo de Educación de la Cooperativa tiene por objeto habilitar a la Cooperativa con medios económicos que le permitan realizar programas orientados a la instrucción cooperativa de sus Asociados, directivos y personal administrativo. Su utilización se hará de acuerdo con las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 56°. El Fondo de Solidaridad tiene por objeto habilitar a la Cooperativa para prestar a los asociados servicios de carácter social, previa reglamentación que dicte el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 57°. Los recursos de los fondos especiales creados por la Asamblea General, no utilizados o agotados durante el periodo o ejercicio contable, serán puestos a disposición de la misma Asamblea con el fin de que ésta decida el destino que se dará a los mismos, ya que no podrán hacer parte de los excedentes de ejercicios posteriores.

CAPÍTULO VII

DE LA ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 58°. La Administración de la Cooperativa estará a cargo

de:

- A. La Asamblea General de Asociados.
- B. El Consejo de Administración.
- C. La Gerencia.

Estos organismos podrán crear los Comités Asesores que consideren necesarios para facilitar la gestión administrativa; entre éstos deberá estar un Comité de Educación. El funcionamiento de estos Comités será reglamentado por el Consejo de Administración.

DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 59°. La Asamblea General de Asociados es la suprema autoridad de la Cooperativa: Está conformada por la reunión de los Asociados hábiles, y sus decisiones o acuerdos obligan a todos los Asociados, presentes o ausentes, siempre que tales acuerdos se hayan tomado en la forma prescrita por la Ley, este Estatuto y no se opongan a los principios cooperativos.

ARTÍCULO 60°. Serán asociados hábiles los inscritos en el registro social y que en el momento de la convocatoria se hallen en pleno goce de los derechos cooperativos y se encuentren al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones con la Cooperativa.

ARTÍCULO 61°. Las Asambleas Generales serán Ordinarias y Extraordinarias. Las primeras se reunirán una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al corte del ejercicio fiscal anterior, por convocatoria hecha por el Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia, el Revisor Fiscal, o a solicitud de no menos del quince por ciento (15%) de los asociados.

La convocatoria de Asamblea General de Asociados se hará con anticipación no menor de quince (15) días hábiles para fecha, hora, lugar y objeto determinado.

PARÁGRAFO: En las oficinas de la Cooperativa se fijará una lista de los asociados inhábiles, verificada por la Junta de Vigilancia, tan pronto se produzca la convocatoria a Asamblea y durará fijada por un término no inferior a cinco (5) días hábiles, período durante el cual los



asociados podrán presentar los reclamos relacionados con su capacidad de participación.

ARTÍCULO 62°. Si el Consejo de Administración no hiciera la convocatoria a Asamblea dentro de los dos primeros meses del año, podrá convocar la Junta de Vigilancia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes; si la Junta de Vigilancia no atendiere la solicitud, podrá convocar el Revisor Fiscal dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes y si el Revisor Fiscal no lo hiciera, podrá convocar el 15% de los asociados.

ARTÍCULO 63°. Por regla general, el Consejo de Administración hará la convocatoria a Asamblea General extraordinaria, por decisión propia, por petición de la Junta de Vigilancia o de no menos de un quince por ciento (15%) de los asociados.

Cuando el Consejo de Administración deje transcurrir diez (10) días a partir de la fecha de solicitud de convocatoria a Asamblea, sin tomar decisión sobre el particular, la Junta de Vigilancia, el Revisor Fiscal o el quince por ciento (15%) de los asociados, según el caso, podrán hacer directamente la convocatoria.

ARTÍCULO 64°. La concurrencia a la Asamblea de la mitad de los asociados hábiles constituirá quórum para deliberar y adoptar decisiones válidas.

Si el quórum no se constituye luego de transcurrida una (1) hora a partir de la hora de la convocatoria, se levantará un acta suscrita por los miembros de la Junta de Vigilancia, en la cual conste tal circunstancia, el número y los nombres de los asistentes a la Asamblea.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un número de asociados hábiles que no sea inferior al diez por ciento (10%) del total de los asociados hábiles, ni al cincuenta por ciento (50%) del número requerido para constituir una Cooperativa, de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO: Cuando la Junta de Vigilancia por cualquier motivo no levante el acta de que trata el presente Artículo, los asociados asistentes designarán un Secretario para que la elabore y sea firmada por todos los asociados asistentes.



ARTÍCULO 65°. En las Asambleas Generales no habrá representación de asociados en ningún caso y para ningún efecto y a cada asociado hábil le corresponde solo un (1) voto.

ARTÍCULO 66°. Para las reuniones de la Asamblea General Ordinaria se pondrán a disposición de los asociados, por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación, los siguientes documentos:

- Informe del Consejo de Administración
- Informe del Gerente
- Informe de la Junta de Vigilancia
- Informe del Revisor Fiscal
- Ejecución presupuestal del año que termina
- Presupuesto para la siguiente vigencia
- Estados Financieros del año que termina.

ARTÍCULO 67°. En las reuniones de la Asamblea General de Asociados, se observarán las siguientes normas, sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes:

- A. Serán presididas provisionalmente por el Presidente del Consejo de Administración. Verificado el Quórum, se elegirá entre los asociados asistentes un Presidente y un Vicepresidente, quienes de inmediato asumirán la dirección de la Asamblea.
- B. Como Secretario de la Asamblea actuará el Secretario del Consejo de Administración.
- C. La Asamblea tendrá un reglamento interno que establecerá las normas para garantizar su funcionamiento adecuado, el desarrollo de los debates y los procedimientos que han de seguirse en las votaciones.
- D. Por regla general las decisiones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de los votos de los asociados hábiles presentes.
- E. La reforma del Estatuto, la incorporación, la fusión y la fijación de aportes extraordinarios de capital, requerirán del voto favorable de, por lo menos, las (2/3) partes de los asociados hábiles asistentes. Para la disolución y liquidación de la Cooperativa, de

por lo menos las (2/3) partes de los asociados.

F. De lo sucedido en la Asamblea se levantará un acta que será firmada por el Presidente y Secretario de la misma, en la cual deberá hacerse constar el lugar, fecha y hora de ella, la forma como se hizo la convocatoria, los asistentes, quórum, proposiciones, elecciones y acuerdos aprobados, negados o aplazados, con expresión del número de votos emitidos a favor, en contra o en blanco y las demás circunstancias que permitan una información clara y completa del desarrollo de la Asamblea.

G. El estudio y aprobación del acta estará a cargo de tres asociados hábiles asistentes nombrados por la misma Asamblea, quienes en asocio con el Presidente y el Secretario de la misma, firmarán de conformidad y en representación de la Asamblea. Copia de esta acta se enviará a las entidades gubernamentales u oficiales competentes de acuerdo con las normas legales, cuando se lleven a cabo nombramientos, fusión, liquidación, etc.

ARTÍCULO 68°. ATRIBUCIONES. La Asamblea General de Asociados tendrá las siguientes atribuciones:

- A. Aprobar el Reglamento de Funcionamiento.
- B. Reformar el Estatuto, con el voto afirmativo de al menos las dos terceras (2/3) partes de la Asamblea.
- C. Establecer las políticas y directrices generales de la Cooperativa para el cumplimiento de su objeto Social.
- D. Examinar los informes del Consejo de Administración, de la Gerencia, de la Junta de Vigilancia y de la Revisoría Fiscal, así como aprobar u objetar los balances y demás estados financieros y el proyecto de distribución de excedentes.
- E. Pronunciarse sobre la ejecución presupuestal de la vigencia anterior y aprobar el presupuesto, las cuotas mensuales para el mantenimiento del Conjunto Habitacional y las contribuciones con destino a los diferentes Fondos, para la nueva vigencia.
- F. Elegir entre los asociados hábiles los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia.
- G. Elegir y/o remover al Revisor Fiscal y su suplente y fijarle sus honorarios.
- H. Decidir sobre la disolución, fusión o incorporación de la Cooperativa.
- I. Establecer para fines determinados, contribuciones especiales,

representables o no, en Aportes Cooperativos.

- J. Pronunciarse sobre la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración, de la Junta de Vigilancia y del Revisor Fiscal, y si es el caso, decidir en única instancia las sanciones a que haya lugar.
- K. Decidir sobre los conflictos que puedan presentarse entre el Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia y el Revisor Fiscal y adoptar las medidas del caso.
- L. Resolver sobre las reclamaciones de los asociados contra los actos del Consejo de Administración, de la Junta de Vigilancia o del Revisor Fiscal, determinar las responsabilidades e imponer las sanciones que fueren necesarias.
- M. Crear los Fondos que aconseje la conveniencia de la Cooperativa.
- N. Establecer el Valor Cooperativo de Transferencia de la Unidad de Vivienda.
- O. Ejercer las demás funciones que le fijen este Estatuto, los reglamentos y la Ley.
- P. Establecer los límites hasta los cuales el Consejo de Administración puede comprometer los bienes de la Cooperativa.

Artículo 69°. Para efectos de la elección del Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia, la Asamblea General tendrá en cuenta lo previsto en el parágrafo del artículo 7 y en el artículo 60 de la Ley 454 de 1.998; además, empleará el sistema nominal y se seguirá el siguiente procedimiento:

- A. El Consejo de Administración al hacer la convocatoria a Asamblea nombrará un Comité de Promoción que tendrá por objeto consultar la opinión entre los asociados sobre las personas que puedan asistir y servir mejor los intereses de la Cooperativa y procurar la mejor realización de la Asamblea.
- B. Todos los asociados hábiles son elegibles para los cargos que menciona el presente Artículo. Las nominaciones para principal y su respectivo suplente, se harán por parejas, indicando quién será el principal.
- C. Cerrada la nominación, se procederá a la elección mediante papeleta escrita o mediante el sistema electrónico.
- D. Se considerarán elegidos los candidatos que obtengan mayoría de votos en orden descendente hasta ocupar el número de cargos

23

RETORNAR ?

vacantes.

ARTÍCULO 70°. El Revisor Fiscal de la Cooperativa y su suplente serán elegidos por el sistema de mayoría simple.

ARTÍCULO 71°. Las Asambleas Generales Extraordinarias solo podrán tratar los asuntos para las cuales fueron convocadas y los que se deriven estrictamente de éstos.

ARTÍCULO 72°. Si se convoca a la Asamblea General de Asociados y ésta no se lleva a cabo por falta de quórum, será citada nuevamente por quien la convocó. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de diez (10), ni después de los treinta (30) días calendario, contados desde la fecha fijada para la primera reunión, con los asociados que sean hábiles en la fecha de esta nueva citación.

ARTÍCULO 73°. Las reformas estatutarias proyectadas por el Consejo de Administración serán enviadas a los asociados cuando se haga la convocatoria a Asamblea. Cuando tales reformas sean propuestas por los asociados, deben ser enviadas al Consejo de Administración a más tardar el último día de diciembre del año anterior a la realización de la Asamblea, para que el Consejo las analice detenidamente y las haga conocer de los asociados con su concepto respectivo. En caso de que la reforma sea presentada para una Asamblea Extraordinaria, el Consejo de Administración la hará conocer previamente de los asociados con la convocatoria correspondiente.

ARTÍCULO 74°. **SANCIÓN POR INASISTENCIA.** La no asistencia a la Asamblea General de Asociados sin causa plenamente justificada ante la Junta de Vigilancia, ocasionará al asociado hábil no asistente una multa equivalente al veintidós por ciento (25%) de un salario mínimo mensual legal vigente. Este dinero se destinará al Fondo de Solidaridad.

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 75°. El Consejo de Administración es el órgano de dirección permanente de la Cooperativa y Administrador superior de

sus negocios. Estará integrado por cinco (5) miembros principales, quienes tendrán sus correspondientes suplentes personales y serán elegidos por la Asamblea General. La Asamblea elegirá alternadamente cada año, dos (2) o tres (3) miembros por dos años, según el período de vencimiento.

ARTÍCULO 76°. REQUISITOS DE ELECCIÓN. Para ser elegido Consejero Principal o Suplente se requiere que el asociado, además de reunir las aptitudes personales necesarias, la integridad ética y los conocimientos técnicos, administrativos y de economía solidaria, debe ser asociado hábil en el momento de su elección, estar presente en la Asamblea en la cual sea elegido o, si no puede asistir, manifestar previamente por escrito su disposición de aceptar.

ARTÍCULO 77°. Son causales de remoción de los miembros del Consejo de Administración:

- A. El incumplimiento de cualquiera de sus deberes como Consejero o como asociado.
- B. Cometer graves infracciones en el ejercicio de su cargo como Consejero.
- C. Incurrir en cualquiera de las causales de exclusión de la Cooperativa, establecidas en este Estatuto.
- D. Dejar de asistir a tres (3) sesiones consecutivas o no, con causa justificada o no, o al cuarenta por ciento (40%) de las sesiones convocadas durante doce (12) meses, en cuyo caso será automáticamente removido del cargo, por parte de la Asamblea que se reunirá en forma Extraordinaria.

PARÁGRAFO 1°. El miembro del Consejo de Administración que llegare a ser removido en los términos de este Artículo, quedará impedido por dos (2) años, contados a partir de la remoción, para ser elegido miembro de cualquier organismo de dirección, asesoría o control de la Cooperativa o para contratar con la Cooperativa. De este hecho se informará a los asociados cuando ocurra y se dejará constancia en la Asamblea General inmediatamente posterior.

PARÁGRAFO 2°. Será causal de suspensión temporal el dejar de ser asociado hábil, según lo establecido en este Estatuto, en cuyo caso se llamará a actuar al suplente. Si esta medida afecta el quórum reglamentario del Consejo de Administración, se convocará a una

Asamblea General Extraordinaria para renovar el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 78°. El Consejo de Administración se reunirá por derecho propio dentro de los quince (15) días siguientes a su inscripción ante la entidad oficial competente, y elegirá entre sus miembros principales a un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario.

Tanto la elección del Consejo de Administración como el nombramiento interno de sus dignatarios serán comunicados a la entidad oficial competente para los efectos de la inscripción correspondiente.

ARTÍCULO 79°. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes, según calendario adoptado para tal efecto, y en forma extraordinaria cuando las circunstancias lo exijan. La convocatoria deberá hacerla el Presidente, indicando la hora, el día y el sitio de reunión. El Gerente, la Junta de Vigilancia, el Revisor Fiscal o tres (3) miembros principales, por decisión propia, podrán solicitar la convocatoria extraordinaria.

ARTÍCULO 80°. La convocatoria a sesiones ordinarias o extraordinarias se hará con una anticipación no inferior a veinticuatro (24) horas de la fecha y hora de la reunión.

ARTÍCULO 81°. Ningún miembro del Consejo de Administración podrá entrar a desempeñar cargo remunerado alguno en la Cooperativa mientras esté actuando como tal.

ARTÍCULO 82°. Son funciones del Consejo de Administración:

- A. Cumplir y hacer cumplir los principios cooperativos, los estatutos, los reglamentos y los mandatos de la Asamblea General de Asociados.
- B. Adoptar las políticas particulares y las generales fijadas por la Asamblea General de Asociados.
- C. Convocar a la Asamblea General de Asociados y presentar el proyecto de reglamentación de ella.
- D. Adoptar su propio reglamento y expedir las normas que considere convenientes y necesarias para la dirección y organización de la

- Cooperativa y el caballogro de sus fines.
- E. Expedir la reglamentación de los diferentes servicios con base en las decisiones de la Asamblea y sus atribuciones propias estatutarias.
- F. Nombrar y remover al Gerente y fijarle su remuneración.
- G. Fijar la planta de personal de la Cooperativa, su manual de funciones, los niveles de remuneración y fijar las fianzas de manejo y cumplimiento cuando a ello hubiere lugar.
- H. Nombrar los Comités de Educación, Financiero y otros que se requieran para el mejor cumplimiento de los objetivos de la Cooperativa y reglamentar su funcionamiento.
- I. Decidir, mínimo con la aprobación de las dos terceras partes de los miembros asistentes, sobre admisión, retiro de los asociados y sobre el traspaso o devolución de aportes.
- J. Fijar la política financiera de la Cooperativa.
- K. Estudiar el proyecto del presupuesto que someta a consideración la Gerencia, para aprobación posterior de la Asamblea y pronunciarse sobre su adecuada ejecución.
- L. Recomendar a la Asamblea General de Asociados la distribución de excedentes cooperativos.
- M. Examinar los estados financieros y los informes que le presente la Gerencia, la Junta de Vigilancia y la Revisoría Fiscal y pronunciarse sobre ellos.
- N. Presentar cada año a la Asamblea General de Asociados el Balance General y demás estados de operación.
- O. Determinar dentro de sus facultades, la cuantía de las operaciones que el Gerente pueda celebrar; autorizarlo en cada caso para llevarlas a cabo cuando excedan dicha cuantía y facultarlo para adquirir, enajenar o gravar bienes y derechos de la Cooperativa.
- P. Autorizar al Gerente para la apertura o cierre de cuentas bancarias.
- Q. Decidir sobre el ejercicio de acciones judiciales y transigir cualquier litigio que tenga la Cooperativa o someterlo a procedimientos de conciliación, previa reglamentación.
- R. Resolver sobre la afiliación de la Cooperativa a otras entidades de la misma índole y celebrar acuerdos con ellas.
- S. Aplicar las sanciones y multas que estipulen los reglamentos.
- T. En general, ejercer todas aquellas funciones que le correspondan y que estén relacionadas con la dirección permanente de la Cooperativa.

ARTÍCULO 83°. En el Reglamento del Consejo de Administración, se determinará entre otras cosas, la composición del quórum, la forma de adoptar las decisiones, las funciones del Presidente, Vicepresidente y Secretario, los requisitos mínimos de las actas, los Comités o comisiones a nombrar, la forma como éstas deberán ser conformadas, el procedimiento para la participación de los asociados y en fin, todo lo relacionado con el funcionamiento de este organismo.

ARTÍCULO 84°. El Consejo de Administración deberá decidir sobre las solicitudes que se le presenten por escrito en el término máximo de 30 días calendario.

DEL GERENTE

ARTÍCULO 85°. El Gerente es el representante legal de la Cooperativa, el principal ejecutor de las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración y el superior de todos los empleados de la Cooperativa. Es nombrado y removido por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 86°. Para ser nombrado Gerente, se requiere:

- Honorabilidad y corrección, particularmente en el manejo de bienes y fondos.
- Condiciones de actitud e idoneidad, principalmente, en los aspectos relacionados con el objeto social de la Cooperativa.
- Acreditar estudios de educación superior y capacitación en cuestiones cooperativas.
- Que cumpla con los demás requisitos que le establezcan las leyes y la legislación cooperativa.

ARTÍCULO 87°. Son funciones del Gerente:

- Ser representante legal de la Cooperativa.
- Ejecutar las decisiones de la Asamblea y las del Consejo de Administración.
- Proponer las políticas administrativas de la Cooperativa, estudiar los programas de desarrollo, preparar los proyectos y presupuestos que serán sometidos a consideración del Consejo de Administración.
- Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, con voz pero sin voto.

- E. Dirigir y supervisar, conforme al Estatuto, reglamentos y orientaciones de la Asamblea y del Consejo de Administración, el funcionamiento de la Cooperativa, la prestación de los servicios, el desarrollo de los programas y cuidar que las operaciones se ejecuten debida y oportunamente.
- F. Contratar los trabajadores para los diversos cargos dentro de la Cooperativa, de conformidad con los reglamentos especiales y con sujeción a las normas laborales vigentes.
- G. Ejercer las funciones de jefe de personal de la Cooperativa.
- H. Responder porque los bienes y valores de la Cooperativa se hallen adecuadamente protegidos y porque la contabilidad de la Cooperativa se encuentre al día y de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias.
- I. Ejecutar el presupuesto dentro de las facultades que para el efecto se le otorguen por parte del Consejo de Administración.
- J. Celebrar contratos dentro del giro ordinario de la Cooperativa y en la cuantía de las atribuciones permanentes o especiales señaladas por el Consejo de Administración.
- K. Representar judicial y extrajudicialmente a la Cooperativa y conferir mandatos especiales, previa autorización del Consejo de Administración.
- L. Rendir los informes que le soliciten el Consejo de Administración y los Comités, de acuerdo con los respectivos reglamentos de funcionamiento.
- M. Aplicar las sanciones disciplinarias a los subordinados que le correspondan como máximo director ejecutivo y las que expresamente le determinen los reglamentos.
- N. Procurar que los asociados reciban información oportuna sobre los servicios y demás asuntos de interés, atender los requerimientos de los asociados y mantener permanentemente comunicación con ellos.
- O. Responsabilizarse de enviar oportunamente a las entidades oficiales competentes los informes que éstas soliciten de acuerdo con la Ley.
- P. Responder por la facturación mensual a los asociados, verificar los pagos y procurar que no entren en mora.
- Q. Responder por el eficiente manejo financiero de la Cooperativa.
- R. Realizar las demás funciones que le asigne el Consejo de Administración.
- S. Rendir informes y cuentas comprobadas de su gestión al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 88º. El Gerente entrará en ejercicio de su cargo en la fecha de reconocimiento e inscripción por parte de la entidad oficial competente.

DE LA JUNTA DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 89º. La Junta de Vigilancia es el organismo encargado de cuidar el correcto funcionamiento y la eficiente administración de la Cooperativa. Estará integrada por tres asociados hábiles, con suplentes personales, elegidos por la Asamblea, de la siguiente manera: A partir de la presente reforma el principal y el suplente que sean elegidos tendrán un periodo de dos años. Las condiciones para ser elegidos como miembros de la Junta de Vigilancia son las mismas que rigen para el Consejo de Administración, estipuladas en el Artículo 77 del presente Estatuto.

PARAGRAFO: A partir de la vigencia de la presente reforma estatutaria se elegirán tres asociados hábiles con sus suplentes personales.

ARTÍCULO 90º. Son causales de remoción de los miembros de la Junta de Vigilancia por parte de la Asamblea General que sería convocada en forma extraordinaria u ordinaria, si es el caso:

- A. Incumplir cualquiera de sus deberes como miembro de la Junta de Vigilancia o como asociado.
- B. Cometer infracciones ocasionadas con motivo del ejercicio de su cargo como miembro de la Junta de Vigilancia.
- C. Incurrir en cualquiera de las causales de exclusión de la Cooperativa establecidas en este Estatuto.
- D. Dejar de asistir a tres (3) sesiones consecutivas o no, con o sin causa justificada; o faltar con causa justificada o no, al cuarenta por ciento (40%) de las sesiones convocadas durante doce (12) meses.

PARÁGRAFO: El miembro de la Junta de Vigilancia que llegare a ser reemplazado en los términos de este Artículo, quedará impedido por dos (2) años, contados a partir de la remoción, para ser elegido nuevamente como miembro de este organismo o de cualquier otro.

Tampoco podrá tener dirección, control o asesoría con la Cooperativa, ni podrá contratar con ella.
De este hecho se informará a los asociados cuando ocurra y se dejará constancia en la Asamblea General inmediatamente posterior.

Artículo 91°. Sin perjuicio de asistir por derecho propio a las sesiones del Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia sesionará una vez al mes y extraordinariamente cuando las circunstancias lo justifiquen.

Las decisiones de la Junta de Vigilancia deben tomarse por mayoría, es decir con un mínimo de dos votos. De sus actuaciones se dejará constancia en acta suscrita por sus miembros, copia de la cual será remitida al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 92°. FUNCIONES. La Junta de Vigilancia, tendrá las siguientes funciones:

- A. Verificar si las actuaciones del Consejo de Administración, los Comités, la Gerencia y demás Organismos Administrativos, se han llevado a cabo de conformidad con las normas estatutarias, reglamentarias y legales.
- B. Informar con la debida oportunidad al Gerente, al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal o a la Asamblea General, siguiendo el conducto regular, sobre las irregularidades en el funcionamiento de la Cooperativa.
- C. Hacer llamadas de atención a los asociados cuando incumplan los deberes legales, estatutarios o reglamentarios.
- D. Solicitar la aplicación de sanciones a los asociados cuando haya lugar a ello y verificar que el órgano competente se ajuste al procedimiento establecido para el efecto.
- E. Certificar la lista de asociados hábiles e inhábiles para participar en las Asambleas.
- F. Vigilar que el patrimonio de la Cooperativa esté debidamente protegido contra robo, incendio, depreciación, etc.
- G. Determinar, de acuerdo con el Consejo de Administración, el procedimiento para que quienes lo soliciten, examinen los libros, inventarios y balances.
- H. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejercen la inspección y vigilancia y rendir los informes a que haya lugar o le sean solicitados.

- I. Proponer a la Asamblea General de Asociados destituir de su cargo de Consejero a aquel que haya cometido actos lesivos a los intereses de la Cooperativa o violado el Estatuto. Los cargos deberán ser debidamente fundamentados por escrito.
- J. Convocar a Asamblea General de Asociados en los casos establecidos en la Ley y en el Estatuto.
- K. Conocer los reclamos que presenten los asociados en relación con la prestación de los servicios, transmitirlos y solicitar los correctivos por el conducto regular y con la debida oportunidad.
- L. Rendir un informe completo a la Asamblea General Ordinaria sobre su gestión.
- M. Adoptar, reformar y modificar su propio reglamento.
- N. Las demás que le asigne la Ley o el Estatuto, siempre y cuando se refieran al control social y no correspondan a funciones propias de la Revisoría Fiscal o de la Auditoría Interna.

ARTÍCULO 93°. Las funciones de la Junta de Vigilancia deberán desarrollarse con fundamento en criterios de investigación y valoración y sus observaciones o requerimientos serán documentados debidamente. Los miembros de este órgano responderán personal y solidariamente por el incumplimiento de las obligaciones que les impone la ley y el Estatuto.

El ejercicio de las funciones asignadas se referirá únicamente al control social y no deberá desarrollarse sobre materias que correspondan a la competencia de los órganos de administración.

ARTÍCULO 94°. **INCOMPATIBILIDADES.** De los miembros de la Junta de Vigilancia y del Consejo de Administración.

Los miembros de la Junta de Vigilancia no podrán ser simultáneamente miembros del Consejo de Administración de la misma Cooperativa, ni llevar asuntos de la entidad en calidad de empleado o de asesor.

Los miembros del Consejo de Administración no podrán celebrar contratos de prestación de servicios o de asesoría con la entidad.

PARÁGRAFO: Los cónyuges, compañeros permanentes y quienes se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o de afinidad y primero civil de los miembros de la Junta de Vigilancia, del Consejo de Administración, del representante legal o del Secretario

General de la Cooperativa, tampoco podrán celebrar contratos de prestación de servicios de asesoría con la Cooperativa.

ARTÍCULO 95°. Créditos a asociados, miembros del consejo de administración y junta de vigilancia.

La aprobación de los créditos que soliciten los miembros del respectivo Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia corresponderá al órgano, Comité o estamento definido de conformidad con el presente Estatuto y los reglamentos de la Cooperativa. Serán personal y administrativamente responsables los miembros de dichos estamentos que otorguen créditos en condiciones que incumplan las disposiciones legales y estatutarias sobre la materia.

DE LA REVISORÍA FISCAL

ARTÍCULO 96°. DE LA REVISORÍA FISCAL. El Revisor Fiscal será el encargado de ejercer de manera permanente y con criterio profesional, a nombre de los asociados, el control fiscal de los actos de la Administración, con el objeto de velar por la protección y custodia de los activos sociales y por la confiabilidad e integridad de los asientos contables, así como de vigilar el correcto y eficiente desarrollo de los negocios sociales.

El Revisor Fiscal Principal y su Suplente deben ser Contadores Públicos con matrícula profesional vigente. Su elección y la fijación de honorarios serán definidas por la Asamblea General de Asociados para periodos de un año, sin perjuicio de que pueda ser reelegido o removido libremente por la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.

Podrá ser ejercido por persona natural o jurídica y sus integrantes no podrán tener vínculo de consanguinidad o de afinidad hasta en segundo grado o civil hasta primer grado, con los miembros del Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia o la Gerencia.

PARÁGRAFO: Ni el Revisor Fiscal ni su suplente podrán ser asociados de la Cooperativa.

ARTÍCULO 97°. El Revisor Fiscal tendrá las siguientes funciones:

- A. Controlar que las operaciones fiscales que realice la Cooperativa estén conformes con el Estatuto, las disposiciones legales, las determinaciones de la Asamblea General, del Consejo de Administración y de la Gerencia.
- B. Revisar periódicamente la Contabilidad de la Cooperativa de acuerdo con las Normas de Auditoría y de Interventoría, generalmente aceptadas.
- C. Examinar todos los inventarios, actas y libros de la Cooperativa.
- D. Hacer anualmente examen general de las actividades administrativas, contables y financieras de la Cooperativa y rendir sobre el particular un informe a la Asamblea.
- E. Comunicar con la debida oportunidad, al Gerente, al Consejo de Administración, a la Junta de Vigilancia o a la Asamblea, siguiendo el conducto regular, sobre las irregularidades contables y de operación existentes en el funcionamiento de la Cooperativa.
- F. Vigilar por la conservación del patrimonio de la Cooperativa.
- G. Asistir a las reuniones del Consejo de Administración con derecho a voz pero no a voto.
- H. Las demás que sean propias de su cargo.

CAPÍTULO VIII

FUSIÓN, INCORPORACIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 98°. La Cooperativa, por determinación de su Asamblea General podrá disolverse sin liquidarse para fusionarse con otra u otras entidades cooperativas, cuando su objeto social sea común o complementario, adoptando en común una denominación diferente y constituyendo una nueva Cooperativa que se hará cargo del Patrimonio de las Cooperativas disueltas y se subrogará en sus derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 99°. La Cooperativa podrá, por decisión de la Asamblea General de Asociados, disolverse sin liquidarse, para incorporarse a otra Cooperativa de objeto social común o complementario, adoptando su denominación, quedando amparada por su personería jurídica y transfiriendo su patrimonio a la incorporante, quien se subrogará en todos los derechos y obligaciones de la Cooperativa. La Cooperativa por decisión de la Asamblea General de Asociados podrá aceptar la incorporación de otra entidad cooperativa de objeto

social común o complementario, recibiendo su patrimonio y subrogándose en los derechos y obligaciones de la Cooperativa incorporada.

ARTÍCULO 100°. La Cooperativa podrá, por decisión de la Asamblea General de Asociados, optar por la figura de la ESCISIÓN con fin de dividir el patrimonio en varias partes, cada una de las cuales se destinará para la creación de una entidad nueva o para su integración a entidades u organizaciones de economía solidaria ya existentes y ésta podrá ser propia o impropia.

ARTÍCULO 101°. La Cooperativa podrá disolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- A. Por decisión tomada en Asamblea General por las dos terceras (2/3) partes de los asociados.
- B. Por las demás causales previstas por la Ley.

PARÁGRAFO: La Asamblea General no podrá decretar la disolución de la Cooperativa mientras subsistan obligaciones hipotecarias, sino mediante acuerdo con el acreedor.

ARTÍCULO 102°. En los casos contemplados en el Artículo anterior, la disolución será decretada y ordenada la liquidación por la Asamblea General, dentro de los sesenta (60) días calendario, siguientes a la ocurrencia del hecho determinante de la disolución.

ARTÍCULO 103°. Cuando la Asamblea General decrete la disolución y liquidación de la Cooperativa, designará al mismo tiempo uno o varios liquidadores con su suplente.

En el acto de designación se señalará al liquidador o liquidadores el plazo para cumplir el mandato. La aceptación del cargo, la prestación de la fianza que fuere señalada y la posesión, deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación del nombramiento.

ARTÍCULO 104°. Mientras dure la liquidación se reunirá una Junta de Asociados cada vez que sea necesario, para conocer el estado de la operación y prever las medidas más convenientes para el buen

resultado de la gestión. Dicha Junta será elegida en el momento de decretar la disolución de la Cooperativa, por la Asamblea General.

ARTÍCULO 105°. En la liquidación de la Cooperativa se procederá así:

En la cancelación de los Pasivos deberá seguirse el siguiente orden de prioridades:

- A. En primer término:
 1. Gastos de liquidación.
 2. Salarios y demás prestaciones sociales ciertos y ya causados al momento de la disolución.
 3. Obligaciones fiscales.
 4. Créditos hipotecarios y prendarios.
 5. Obligaciones con terceros.

B. En segundo término, se reintegrará a los asociados el valor de sus aportes representado en la escritura de propiedad de la Unidad de Vivienda y en efectivo, si hubiesen excedentes. Si no alcanzaren los fondos para reintegrar la totalidad de las aportaciones, los asociados tendrán derecho preferencial en las negociaciones de compra venta.

C. En tercer término se devolverá a cada asociado el contrato suscrito con la Cooperativa y cualquier otro documento que sea necesario para la debida escrituración de los bienes.

PARÁGRAFO: Los remanentes de la liquidación, si quedaren, serán transferidos a una entidad cooperativa que será seleccionada en la Asamblea General de Asociados en la cual se decida la disolución.

ARTÍCULO 106°. La decisión de la disolución de la Cooperativa se comunicará a la entidad oficial competente y la posesión del liquidador (es) se hará ante ese organismo.

El liquidador (es) además de lo establecido en este capítulo, tendrá en cuenta las normas establecidas por la Ley Cooperativa vigente.

CAPÍTULO IX SOLUCIÓN DE CONFLICTOS INTERNOS

ARTÍCULO 107°. Las diferencias que surjan entre la Cooperativa y

sus asociados o entre estos, por causa o con ocasión de las actividades propias de la misma, y siempre que se trate sobre derechos transigibles, se procurará someterlas a procedimientos de conciliación.

ARTÍCULO 108°. Las proposiciones o insinuaciones del conciliador o los conciliadores, no obligan a las partes, de modo que si no hubiere lugar a un acuerdo, se hará constar en Actas, quedando en libertad los interesados para acudir a las vías legales o adoptar otro procedimiento de solución al conflicto.

ARTÍCULO 109°. La conciliación u otros procedimientos de solución de conflictos internos serán reglamentados por el Consejo de Administración para cada caso y en su momento.

ARTÍCULO 110°. Los casos no previstos en este estatuto y que no fueren desarrollados mediante reglamentaciones internas, se resolverán conforme lo prevé la Ley y las resoluciones que sobre Cooperativas dicte la entidad oficial competente. En último término, se recurrirá a las disposiciones generales sobre sociedades, que por su naturaleza sean aplicables a las Cooperativas.

ARTÍCULO 111°. INTERPRETACIÓN. La interpretación del presente Estatuto, se hará conforme a la Ley, a la doctrina y a los principios Cooperativos universalmente aceptados. Este Estatuto fue aprobado por la XLVII Asamblea General Ordinaria de Asociados, de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, realizada en la Sede Social de la misma, en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, el veintinueve (29) de marzo de dos mil catorce.

GERARDO ANTONIO RESTREPO ZULUAGA
Presidente de la Asamblea

BERNARDO CORREA PRADO
Vicepresidente de la Asamblea

JOSE RICARDO GUERRERO PULIDO
Secretario del Consejo de Administración

ESTATUTOS 2022

**COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES
COOFUNDADORES**

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE FEBRERO 26,
MARZO 1 Y 2 DE 2022.**

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO I

Denominación, domicilio, radio de acción y duración. (Página 1).

CAPÍTULO II

Objetivos y principios cooperativos. (Páginas 2 y 3).

CAPÍTULO III

De los asociados, admisión, deberes, obligaciones y derechos, retiros y reingresos. (Páginas 3, 4, 5 y 6).

CAPÍTULO IV

Régimen de responsabilidad de la Cooperativa, los asociados y los directivos. (Páginas 6 y 7).

CAPÍTULO V

De la vivienda y de los bienes de uso común. (Páginas 7 y 8).

CAPÍTULO VI

Del régimen económico. (Páginas 8, 9 y 10).

CAPÍTULO VII

De la administración y vigilancia. (Páginas 10 hasta 18).

CAPÍTULO VIII

De las inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés. (Páginas 18, 19 y 20).

CAPÍTULO IX

Del oficial de cumplimiento. (Página 20).

CAPÍTULO X

De la fusión, incorporación, disolución y liquidación. (Páginas 20, 21 y 22).

CAPÍTULO XI

De la solución de conflictos internos. (Página 22).

CAPÍTULO XII

Del régimen disciplinario. (Páginas 22 y 23).

CAPÍTULO XIII

Del procedimiento de competencias y recursos. (Páginas 23, 24 y 25).

ESTATUTO DE LA COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES “COOFUNDADORES”

El presente Estatuto fue reenumerado por una Comisión de Redacción y Aprobación del Acta, nombrada por la Asamblea General Extraordinaria de Asociados de febrero 26/22, evento donde se analizaron y aprobaron las modificaciones y adiciones incluidas en el nuevo Estatuto.

CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, RADIO DE ACCIÓN Y DURACIÓN

ARTÍCULO 1º.- RAZÓN SOCIAL. La empresa asociativa sujeta al presente estatuto, es una Cooperativa Multiactiva, con número de asociados y patrimonio variable e ilimitado, cuya razón social completa es COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES, pudiendo identificarse indistintamente con su sigla COOFUNDADORES.

ARTÍCULO 2º.- NATURALEZA. La Cooperativa Multiactiva Los Fundadores es una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro, de responsabilidad limitada, organizada de acuerdo con la legislación colombiana, regida por las disposiciones de la entidad estatal que sobre ella ejerce control y vigilancia y en general por las normas del derecho común aplicables a su condición de persona jurídica.

ARTÍCULO 3º.- La Cooperativa tendrá su sede en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle, República de Colombia, y su radio de acción podrá extenderse a los lugares del país que, a juicio de la Asamblea General de Asociados, se consideren convenientes para la Cooperativa.

ARTÍCULO 4º.- La vigencia institucional de la Cooperativa será indefinida, pero podrá disolverse en cualquier tiempo en la forma prevista por la Ley y este Estatuto.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS COOPERATIVOS

ARTÍCULO 5º.- OBJETO SOCIAL. El objeto social de Coofundadores se desarrollará cumpliendo actividades dirigidas a:

- A. Satisfacer las necesidades inherentes a vivienda de los asociados, su grupo familiar y de toda la comunidad residente en el Conjunto Habitacional "LOS FUNDADORES", bajo el sistema de propiedad cooperativa.
- B. Implantar y mantener el cooperativismo como principio orientador de las actividades de los asociados y de la comunidad residente en el Conjunto Habitacional "Los Fundadores".
- C. Administrar y conservar el Conjunto Habitacional Los Fundadores, incluyendo todas sus áreas de vivienda, las de uso común y las de los locales comerciales.
- D. Fortalecer el desarrollo económico de la Cooperativa mediante la realización de operaciones financieras que permitan colocar sus excedentes de liquidez en entidades externas.
- E. Dirigir las actividades de la comunidad hacia la meta fundamental de la convivencia armónica, integración y mantenimiento de ideales de calidad de vida en el conjunto residencial.
- F. Difundir el espíritu de la vivienda cooperativa.
- G. Atender las necesidades financieras de los asociados y administrar adecuadamente los recursos disponibles para ello.
- H. Prestar el servicio de administración inmobiliaria en el Conjunto Habitacional Los Fundadores y en otros inmuebles.
- I. Prestar el servicio de educación preescolar a los familiares de los asociados, a los familiares de los residentes y a los habitantes del área de influencia de la Cooperativa, a través de entidades o instituciones que, para el efecto, sean creadas o celebrando convenios con otras entidades independientes.

- J. Apoyar actividades de producción y comercialización entre los asociados, residentes y habitantes del área de influencia de la Cooperativa.
- K. Atender actividades recreativas, culturales y deportivas.
- L. Desarrollar actividades relacionadas con el mejoramiento del medio ambiente.
- M. Desarrollar todas las actividades complementarias a las anteriores o que sean afines a ellas.

ARTÍCULO 6º.- Para cumplir con sus objetivos, la Cooperativa podrá realizar actos y operaciones de carácter civil o comercial, siempre y cuando ellos estén orientados hacia el beneficio de la comunidad y al logro de sus objetivos. Para este efecto, podrá representar y hacerse representar, negociar, transigir, comprometer bienes muebles o inmuebles, subrogar y en general, efectuar todos los actos jurídicos necesarios para el desarrollo de su objeto, de acuerdo con la Ley y el presente Estatuto.

ARTÍCULO 7º.- Para el cumplimiento de su objetivo social, la Cooperativa deberá observar en la reglamentación y ejecución de sus actividades los siguientes principios:

- A. Adhesión voluntaria y abierta.
- B. Participación económica de los asociados.
- C. Gestión democrática por parte de los asociados.
- D. Autonomía e independencia.
- E. Educación, formación e información.
- F. Cooperación entre cooperativas.
- G. Interés por la comunidad.

CAPÍTULO III

DE LOS ASOCIADOS, ADMISIÓN, DEBERES, OBLIGACIONES Y DERECHOS, RETIROS Y REINGRESOS

ARTÍCULO 8º.- ASOCIADOS. Tienen el carácter de asociados de la Cooperativa los que suscribieron el acta de constitución y quienes posteriormente sean admitidos como tales, siempre que permanezcan en la Cooperativa y se encuentren inscritos en el registro social.

Para ser asociado de la Cooperativa se requiere:

1. Ser mayor de edad y ser legalmente capaz.
2. Ser persona con solvencia ética y económica.
3. No aparecer registrado en las listas OFAC o en la Lista de Terroristas emitida por la Organización de Naciones Unidas (Lista ONU) o en cualquier otra lista restrictiva, por constituir ello una causal objetiva que pueda generar riesgo reputacional para la Cooperativa o dar lugar a la imposición de sanciones por los entes de control.
4. Poseer una de las siguientes calidades:
 - a) Acreditar educación superior, mediante certificación emitida por institución reconocida por el Estado colombiano o que por su experiencia laboral acredite conocimientos académicos similares, a juicio del Consejo de Administración.
 - b) Ser beneficiario de un asociado de la Cooperativa, declarado en el contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos (CSPAC), siempre y cuando el asociado haya fallecido.
5. Presentar la solicitud de admisión respectiva.
6. Proporcionar toda la información de carácter personal, laboral y económica que requiera la Cooperativa y aceptar las verificaciones del caso.
7. Asistir, con su núcleo familiar que va a habitar el apartamento, a una entrevista con el Comité de Admisiones, y recibir charla sobre las generalidades de la Cooperativa y su funcionamiento. El Comité emite concepto directamente al Consejo de Administración.
8. Ser aceptado por el Consejo de Administración.
9. Pagar la cuota de admisión de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.
10. Firmar y autenticar el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos (CSPAC),
11. Cumplidos estos requisitos, la Cooperativa lo inscribe en el libro de registro social de asociados.

PARÁGRAFO.- Para los efectos del presente Artículo, el Consejo de Administración reglamentará lo relativo a los procedimientos particulares de admisión.

ARTÍCULO 9º.- CONTENIDO DEL CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE APORTES COOPERATIVOS.

1. Nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil y documento e identificación de los aportantes y su respectivo porcentaje de participación.
2. Si tiene sociedad conyugal vigente.
3. Número y fecha del acta del Consejo en la cual fue (fueron) aceptado(s).
4. Valor de los aportes suscritos y pagados en ese momento.
5. Apartamento asignado y derecho al uso de un parqueadero, con su respectivo número.
6. Nombre completo y número de documentos de los beneficiarios de cada aportante y porcentaje de participación (Art. 19 Numeral 10 Ley 79 de 1988).
7. Representantes de los beneficiarios menores hasta tanto sean mayores de edad o hasta cuando la Ley determine quién sea su tutor, o tutores.

PARÁGRAFO 1º.- BENEFICIARIOS. Son las personas definidas por el asociado, a quienes en primera instancia se les transferirán o devolverán los aportes cooperativos, en caso de pérdida de la calidad de asociado por fallecimiento o declaratoria de Incapacidad civil. Por tratarse de aporte para vivienda, deben ser el cónyuge y los hijos a quienes corresponde el patrimonio familiar. (Concordancia con el Artículo 19, numeral 10 de la ley 79 de 1988).

PARÁGRAFO 2º.- MODIFICACIONES AL CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE APORTES COOPERATIVOS. El contrato debe ser modificado cuando haya ingreso de aportantes (admisión), o cambio de beneficiarios.

ARTÍCULO 10º.- Son deberes y obligaciones de los asociados de la Cooperativa, los siguientes:

- A. Conocer y cumplir el Estatuto, los reglamentos y demás disposiciones emanadas de los organismos directivos de la Cooperativa.
- B. Comportarse siempre con espíritu cooperativo, tanto en sus relaciones con la Cooperativa, como con los miembros de la misma.
- C. Cumplir los compromisos económicos adquiridos con la Cooperativa.
- D. Abstenerse de ejecutar actos o incurrir en omisiones que afecten la vida social, la estabilidad económica y financiera o el prestigio de la Cooperativa.
- E. Asistir a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y demás eventos a los que se le cite y desempeñar correctamente los cargos para los cuales sea elegido.
- F. Asistir acompañados del grupo familiar a los programas de educación cooperativa programados por el Consejo de Administración.
- G. Hacer uso de la Unidad de Vivienda asignada para su propia habitación y la de su grupo familiar, o a través de sus familiares, de acuerdo con lo establecido en el presente Estatuto y en los reglamentos.
- H. Responder solidariamente por los daños que causen a las viviendas o a los bienes de uso común, las personas a su cargo, miembros de la familia, invitados o sus dependientes.
- I. Las otras obligaciones que se deriven de las normas legales, estatutarias o reglamentarias.

ARTÍCULO 11º.- Son derechos de los asociados de la Cooperativa:

- A. Suscribir con la Cooperativa el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda asignada.
- B. Utilizar plena, privada e ininterrumpidamente la Unidad de Vivienda que le haya sido asignada, bajo las condiciones de este Estatuto, los reglamentos y el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación.
- C. Utilizar el sitio de parqueo asignado para su vehículo y servirse de los bienes de uso común, según el destino ordinario de ellos.
- D. Disfrutar de los servicios, beneficios y prerrogativas que la Cooperativa establezca para sus asociados.
- E. Ejercer la función de sufragio cooperativo en las Asambleas Generales de Asociados.
- F. Elegir y ser elegido para los cargos directivos de la Cooperativa.
- G. Fiscalizar la gestión cooperativa, pudiendo examinar los libros y demás documentos de la Cooperativa, en los términos y con los procedimientos que establezcan las leyes, los estatutos y los reglamentos.
- H. Realizar con la Cooperativa las operaciones autorizadas en este Estatuto y en las condiciones establecidas por él.
- I. Retirarse voluntariamente de la Cooperativa, mientras ésta no se encuentre en proceso de disolución y liquidación.
- J. Los demás que le concedan las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

PARÁGRAFO.- El ejercicio de los derechos de los asociados de la Cooperativa está condicionado al cumplimiento de sus deberes y obligaciones con ésta.

ARTÍCULO 12º.- PÉRDIDA DE CALIDAD DE ASOCIADO. La calidad de asociado se pierde por:

A.- Retiro voluntario.

B.- Fallecimiento.

C.- Exclusión hecha por la Asamblea General de Asociados.

PARÁGRAFO 1º.- La pérdida de la calidad de asociado implica la pérdida automática del Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda que COOFUNDADORES le ha asignado y de los servicios y demás derechos estipulados en el Contrato de Constitución del Derecho de Habitación y en este Estatuto.

PARÁGRAFO 2º.- La pérdida de la calidad de asociado, por cualquier circunstancia, no modifica las obligaciones económicas contraídas por él, ni afecta las garantías otorgadas por éste a favor de COOFUNDADORES. En estos casos, la Cooperativa puede dar por terminado el plazo de las obligaciones pactadas a su favor, efectuar los cruces y compensaciones que considere necesarios con cargo a los aportes y demás derechos económicos que posea el asociado en COOFUNDADORES y adelantar el proceso de cobro de los valores que queden a favor de COOFUNDADORES.

PARÁGRAFO 3º.- Hasta el momento en que se culmine el trámite de cesión y la entrega real de la Unidad de Vivienda que tenía asignada, el ex asociado deberá seguir pagando a COOFUNDADORES todas las obligaciones económicas contraídas con la Cooperativa por el uso de la Unidad de Vivienda.

ARTÍCULO 13º.- DEL RETIRO VOLUNTARIO. El asociado que decida su retiro voluntario deberá informarlo por escrito al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración oficializará esta situación en la reunión siguiente a la de la fecha de entrega de tal comunicación, luego de lo cual se iniciará el proceso de cesión de los derechos en la Cooperativa.

ARTÍCULO 14º.- Cuando el asociado esté afectado de incapacidad civil para ejercer derechos y contraer obligaciones, podrá adquirir la calidad de asociado una de las personas aportantes declaradas en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos, su cónyuge o una de las personas del grupo familiar declarado ante la Cooperativa. Para el efecto, se hará el trámite de cesión de los Derechos Cooperativos.

ARTÍCULO 15º.- RETIRO POR FALLECIMIENTO. En caso de fallecimiento se entenderá perdida automáticamente la calidad de asociado. El Consejo de Administración oficializará esta situación en la reunión siguiente al conocimiento del deceso.

PARÁGRAFO.- En caso de fallecimiento del asociado, tendrá el derecho a adquirir tal calidad uno de los beneficiarios estipulados en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos. Si todos los beneficiarios son menores de edad, la persona declarada como su representante en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos, entrará a ejercer su función de representar a dichos menores ante la Cooperativa, hasta tanto alguno de ellos sea mayor de edad o hasta cuando la Ley determine quién sea su tutor.

La persona que aspire a ser asociado deberá cumplir con los requisitos establecidos para adquirir tal calidad, exceptuándose la condición registrada en el numeral 2 del Artículo 8º.

Si ninguna de estas personas es aceptada por el Consejo de Administración, tendrán seis meses, prorrogables a juicio del mismo Consejo, para ceder sus Aportes Cooperativos a un aspirante aceptado por dicho Organismo.

ARTÍCULO 16º.- EXCLUSIÓN. Son causales de exclusión de la Cooperativa las siguientes:

1. Cometer, por parte del asociado o de las personas que habitan en su Unidad de Vivienda, graves infracciones contra la disciplina social establecida en el estatuto, reglamentos, y demás disposiciones de los Órganos de Administración.
2. Haber sido condenado a pena privativa de la libertad.
3. Realizar por parte del asociado o de las personas que habitan en su Unidad de Vivienda, actos que comprometan en materia grave el orden público, o que afecten la seguridad o salubridad de los demás usuarios.
4. Violar reiterativamente los deberes y obligaciones consagrados en el presente Estatuto.
5. Incumplir por más de doce (12) meses las obligaciones económicas contraídas con la Cooperativa.
6. Ejercer públicamente dentro de la Unidad Residencial, actividades de carácter político, religioso o racial, sin previo consentimiento del Consejo de Administración.
7. Utilizar sin autorización los beneficios de la Cooperativa en beneficio de terceros.
8. Entregar a la Cooperativa bienes o valores de procedencia fraudulenta.
9. Incurrir en falsedad o reticencia en la entrega de los informes o documentos que la Cooperativa requiera.
10. Efectuar operaciones fraudulentas en perjuicio de la Cooperativa, de los asociados o de terceros.

ARTÍCULO 17º.- Si ante la ocurrencia de alguna o algunas de las causales previstas en el Artículo anterior, el Consejo de Administración encontrare que la exclusión podría ser excesiva, podrá decretar la suspensión de alguno o algunos de los derechos del asociado infractor o de las personas que habitan en su Unidad de Vivienda, indicando con precisión y por escrito el período de la sanción y los derechos suspendidos.

ARTÍCULO 18º.- La Asamblea General de Asociados es el organismo competente para aplicar la sanción de exclusión de un asociado. Para que la Asamblea General de Asociados estudie la aplicación de la sanción de exclusión, el Consejo de Administración presentará un informe donde se expondrán los hechos sobre los cuales se basa, así como las razones legales, estatutarias o reglamentarias para tal medida. En todo caso, debe seguirse el debido proceso.

ARTÍCULO 19º.- NOTIFICACIÓN DE LA EXCLUSIÓN. Producida la decisión de exclusión por parte de la Asamblea General de Asociados, será notificada por escrito y personalmente por el gerente al afectado, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la realización de la Asamblea. Si no se pudiere hacer la notificación personal, se enviará la carta de notificación de la providencia, mediante correo certificado, a la dirección del asociado que figure en los registros de la Cooperativa. Después de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la mencionada comunicación, se entenderá surtida la notificación.

ARTÍCULO 20º.- OBLIGACIONES DEL ASOCIADO EXCLUIDO. El retiro o exclusión del asociado no exoneran a éste de las obligaciones contraídas, ni afectan las garantías otorgadas para respaldarlas; en estos eventos, la Cooperativa podrá dar por terminado el plazo de las obligaciones pactadas a su favor.

Artículo 21º.- Si el asociado optara por interponer un Recurso de Reposición contra la decisión de la Asamblea General, deberá hacerlo ante la misma Asamblea. La decisión de la Asamblea con relación a la exclusión de un asociado no es apelable ante la Cooperativa, por ser la Asamblea General de Asociados su máximo organismo. En todo caso, el asociado excluido podrá hacer uso de los recursos legales pertinentes.

ARTÍCULO 22º.- El Consejo de Administración reglamentará los procedimientos para cada uno de los casos de pérdida de la calidad de asociado.

ARTÍCULO 23º.- El reingreso a la Cooperativa estará regido por las siguientes normas:
A. Las personas que se hayan retirado voluntariamente de la Cooperativa podrán solicitar su reingreso en cualquier momento. Para el efecto, deberán cumplir nuevamente los requisitos establecidos en el presente Estatuto.
B- Las personas que perdieron su calidad de asociado por exclusión, no podrán reingresar como asociados en ningún momento.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD DE LA COOPERATIVA, LOS ASOCIADOS Y LOS DIRECTIVOS

ARTÍCULO 24º.- La Cooperativa se hace acreedora o deudora ante terceros y ante sus asociados por las operaciones que activa o pasivamente efectúen el Consejo de Administración, el gerente o el mandatario de la Cooperativa, dentro de la órbita de sus atribuciones respectivas, y responde económicamente con la totalidad de su patrimonio social.

ARTICULO 25º. Se limita la responsabilidad de los asociados al valor de sus aportes y la responsabilidad de la Cooperativa para con terceros, al monto del Patrimonio Social.

ARTÍCULO 26º.- Los miembros del Consejo de Administración y el gerente serán responsables por violación de la Ley, el Estatuto o los reglamentos. Los miembros del Consejo de Administración serán eximidos de responsabilidad mediante la prueba de no haber participado en la reunión o de haber salvado expresamente su voto.

ARTÍCULO 27º.- Los aportes sociales de los asociados quedarán directamente afectados desde su origen en favor de la Cooperativa como garantía de las obligaciones que contraigan con ella. Tales aportes no podrán ser gravados por sus

titulares a favor de terceros, serán inembargables y sólo podrán cederse a otros asociados en los casos y en la forma que prevé el presente Estatuto.

CAPÍTULO V

DE LA VIVIENDA Y DE LOS BIENES DE USO COMÚN

ARTÍCULO 28º.- La Cooperativa es propietaria del Conjunto Habitacional “Los Fundadores”, según escritura No. 2505 de fecha diciembre 20 de 1985, de la Notaria Sexta del Círculo de Cali. En virtud de lo anterior, la Cooperativa otorga a favor de sus asociados el Derecho de Habitación sobre las Unidades de Vivienda asignadas a ellos.

ARTÍCULO 29º.- En el Conjunto Habitacional “Los Fundadores” las áreas son de tres clases: Área de Vivienda, Área de Uso Común y Área Comercial.

Las Áreas de Vivienda están constituidas por las Unidades de Vivienda o apartamentos que tienen el carácter de bien de uso privado para el asociado o los usuarios temporales a quienes se asigne y para las personas que constituyen su grupo familiar.

Las Áreas de Uso Común son aquellas cuya utilización corresponde indiscriminadamente a todos los asociados y demás personas residenciadas en el Conjunto Habitacional. El Consejo de Administración podrá reglamentar el uso de estas áreas, de acuerdo con la conveniencia de la Cooperativa.

El Área Comercial está constituida por los locales comerciales contiguos a la sede social, que son objeto de arrendamiento a asociados o a terceros por parte de la Cooperativa.

ARTÍCULO 30º.- La Cooperativa garantizará a los asociados el uso y goce pacífico y pleno de las Áreas Comunes y de la respectiva Unidad de Vivienda que le haya sido asignada en virtud de la Escritura de Constitución del Derecho de Habitación, siempre y cuando esté cumpliendo con sus obligaciones y deberes.

ARTÍCULO 31º.- DE LA FORMA DE PROPIEDAD. La forma de propiedad que los asociados ejercen sobre el Conjunto Habitacional “Los Fundadores”, es la PROPIEDAD COOPERATIVA. No obstante, los asociados en Asamblea General podrán acordar, por mayoría no inferior a los dos tercios (2/3) de los asociados hábiles presentes en el momento de la votación, una forma distinta de propiedad de las Unidades de Vivienda, los bienes de uso común y el Área Comercial.

ARTÍCULO 32º.- Tanto el Derecho de Habitación sobre la Unidad de Vivienda asignada, como el uso de los bienes comunes, nacen de la calidad de asociado y en tal virtud, son inseparables y no pueden cederse a ningún título independientemente el uno del otro.

ARTÍCULO 33º.- HABITACIÓN DE LA UNIDAD DE VIVIENDA POR PARTE DE FAMILIARES. El asociado que no hiciera uso directo de la Unidad de Vivienda, podrá hacerlo a través de su cónyuge o de sus familiares, siempre y cuando éstos tengan un parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. Tal situación deberá notificarse a la Cooperativa por parte del asociado, mediante carta en la cual designará, entre quienes habiten la Unidad de Vivienda, la persona responsable del cumplimiento de la normatividad interna.

PARÁGRAFO.- Las personas que bajo esta modalidad ocupen la Unidad de Vivienda, deberán ajustarse al presente Estatuto y a los reglamentos internos de la Cooperativa; sin embargo, el asociado seguirá siendo el responsable directo del cumplimiento de las obligaciones económicas y sociales con la Cooperativa.

ARTÍCULO 34º.- Si el asociado no pudiese hacer uso directo de la Unidad de Vivienda, ni a través de sus familiares, como se describe en el Artículo anterior, podrá renunciar temporalmente al ejercicio del Derecho de Habitación mediante comunicación escrita al Consejo de Administración, en la cual presentará los candidatos propuestos para ocupar la vivienda y fijará el canon de arrendamiento y demás compromisos económicos del arrendatario. En caso de ser aceptada esta renuncia, será la Cooperativa la que firme el contrato de arrendamiento con los usuarios temporales. El Consejo de Administración reglamentará los requisitos y procedimientos a seguir en esta situación y el asociado seguirá siendo el responsable directo del cumplimiento de las obligaciones económicas y sociales con la Cooperativa.

ARTÍCULO 35º.- La persona que ocupe a título de arrendatario una de las Unidades de Vivienda, deberá ajustarse a las normas pertinentes del presente Estatuto, a los reglamentos internos de la Cooperativa y al contrato de arrendamiento celebrado con la Cooperativa.

ARTÍCULO 36º.- Toda modificación a las Unidades de Vivienda deberá ser autorizada y supervisada por la Gerencia, con base en la reglamentación que, para tal fin, establezca el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 37º.- La Cooperativa sólo podrá constituir gravámenes hipotecarios cuando así lo acuerde la Asamblea General de Asociados, con el voto favorable de, por lo menos, los dos tercios (2/3) de los asociados hábiles.

CAPÍTULO VI

DEL REGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 38º.- El patrimonio social de la Cooperativa se formará:

- A. De los aportes sociales e individuales.
- B. De los Fondos y Reservas de carácter permanente.
- C. De las donaciones y auxilios que se reciban con destino al incremento patrimonial.
- D. De los aportes extraordinarios que decida la Asamblea y paguen los asociados.

ARTÍCULO 39º.- El aporte social estará representado por el aporte suscrito por los asociados en el momento de ingresar a la Cooperativa y por aquellos aportes que con carácter de extraordinarios sean decretados por la Asamblea General de Asociados.

PARÁGRAFO.- Las aportaciones de los asociados se representarán en certificados de igual valor nominal de cien pesos moneda corriente (\$100.00) cada uno.

ARTÍCULO 40º.- El aporte social será variable e ilimitado, pero para todos los efectos legales y estatutarios, el aporte social mínimo no reducible será el suscrito inicialmente o sea seiscientos sesenta y dos millones seiscientos noventa y seis mil doscientos noventa y ocho pesos con 89/100 moneda corriente (\$662'696.298.89).

ARTÍCULO 41º.- Los Certificados de Aportación podrán revalorizarse anualmente en la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 42º.- TRANSFERENCIA DE APORTES COOPERATIVOS. Los Aportes Cooperativos sólo podrán transferirse en caso de pérdida de la calidad de asociado, de acuerdo con las siguientes normas:

- A. En caso de retiro voluntario del asociado: El asociado saliente presentará ante el Consejo de Administración al candidato a adquirir sus Derechos en la Cooperativa, quien deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 8º para ser admitido. En caso de ser aceptado, el valor de la transferencia será fijado por el asociado saliente.
- B. En caso de fallecimiento del asociado: La transferencia se hará directamente a los beneficiarios estipulados en el Contrato de Suscripción y Pago de Aportes Cooperativos suscrito por el asociado, en las proporciones indicadas en dicho contrato. La transferencia de los Derechos Cooperativos también incluirá la transferencia de los aportes sociales, tanto ordinarios, como extraordinarios.

ARTÍCULO 43º.- En caso de pérdida de la calidad de asociado por exclusión, la Cooperativa devolverá al asociado excluido el Valor Cooperativo de Transferencia.

Se entiende por Valor Cooperativo de Transferencia la suma que la Cooperativa reconoce a un asociado excluido por sus Derechos en la misma. La forma de determinarlo será fijada anualmente por la Asamblea General de Asociados.

ARTÍCULO 44º.- Los auxilios y donaciones especiales que se hagan a favor de la Cooperativa, o de los Fondos en particular, serán propiedad de la Cooperativa, no de los asociados.

ARTÍCULO 45º.- PAGOS MENSUALES. Los asociados contribuirán mensualmente a la Cooperativa con las sumas correspondientes a los siguientes conceptos:

- A. Las relacionadas con el mantenimiento del Conjunto Habitacional, según lo establecido por el artículo 79 de la Ley 79 de 1988, las cuales serán fijadas y aprobadas en la Asamblea General de Asociados, de acuerdo con el presupuesto anual.
- B. Las inherentes al pago de impuestos, tasas y demás contribuciones con que sea gravado el Conjunto Habitacional, proporcional al área construida de cada Unidad de Vivienda.
- C. Otras cuotas y contribuciones que fije o haya fijado la Asamblea General de Asociados.
- D. Las demás obligaciones económicas que contraiga con la Cooperativa.

ARTÍCULO 46º.- COBRO DE OBLIGACIONES CON LA COOPERATIVA. Cuando un asociado adeude hasta dos (2) cuotas o contribuciones de las descritas en el Artículo anterior, se procederá a hacer cobro extraprocesal; una vez fallido este procedimiento, el Consejo de Administración autorizará el cobro jurídico, para lo cual será título ejecutivo suficiente ante la Justicia Civil ordinaria, las correspondientes facturas con que la Cooperativa efectúa los cobros y el pagaré que forma parte del Contrato de Suscripción y Pago de Certificados de Aportación, y otros pagarés o documentos que amparan obligaciones con la misma.

PARÁGRAFO.- En todo caso, si el asociado llegare a incumplir doce (12) meses con alguna o algunas de las obligaciones económicas contraídas con la Cooperativa, el Consejo de Administración comenzará el proceso para exclusión.

ARTICULO 47º.- Para garantizar el pago de las sumas que los asociados adeuden a la Cooperativa, de acuerdo con el Artículo 142 de la Ley 79 de 1988, los asociados están obligados a autorizar por libranza, descuentos de nómina cuando la Cooperativa así lo exija.

ARTICULO 48º.- La cuota de admisión que los asociados pagarán al ingresar a la Cooperativa, será igual a un salario mínimo mensual legal vigente. Este ingreso será registrado en el Estado de Resultados de la Cooperativa.

ARTÍCULO 49º. SECCION DE APORTE Y CRÉDITO. Con los aportes sociales disponibles, la Cooperativa prestará servicios de crédito a sus asociados. Los préstamos se otorgarán para fines inherentes a su vivienda, al mejoramiento personal y familiar y para casos de calamidad doméstica. Estos préstamos deben cumplir las condiciones financieras y garantías que fije el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 50º.- PRÉSTAMOS A ASOCIADOS. Los asociados no podrán variar el destino de los préstamos, ni desmejorar la garantía otorgada. Si violan estos requisitos, la Cooperativa podrá exigir la restitución inmediata de las sumas pendientes, más los intereses causados.

- A. Los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia, no podrán servir como garantes o codeudores de obligaciones de asociados de la Cooperativa. Tampoco podrán serlo los empleados de la Cooperativa.
- B. Los pensionados podrán ser codeudores en créditos otorgados por Coofundadores, siempre y cuando sean asociados de la Cooperativa. Cuando los codeudores pensionados no sean asociados de la Cooperativa, quedará a discreción del Consejo de Administración su aceptación, siempre y cuando demuestren la tenencia de otros ingresos o bienes, diferentes a la pensión, que respalden la obligación.

ARTÍCULO 51º.- Los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia, no podrán obtener préstamos sin la aprobación unánime de los miembros del Consejo de Administración, como lo establece el Artículo 61 de la Ley 454 de 1.998.

ARTICULO 52º.- Al finalizar el mes de diciembre de cada año, la Cooperativa producirá el correspondiente Estado de Operación que, junto con el Balance General, será presentado por el gerente para el estudio y aprobación del Consejo de Administración y su posterior aprobación por la Asamblea General de Asociados.

ARTICULO 53º.- El producto del ejercicio social, deducidos los gastos de operación, las amortizaciones y las reservas que amparan las cuentas del activo, constituirá el excedente cooperativo.

ARTÍCULO 54º.- DISTRIBUCIÓN DE EXCEDENTES. Los excedentes cooperativos del ejercicio tendrán la siguiente destinación:

- A. Por lo menos un veinte por ciento (20%) al incremento de la Reserva de Protección de Aportes Legales (reserva legal).
- B. Por lo menos un veinte por ciento (20%) para el incremento del Fondo de Educación.
- C. Por lo menos un diez por ciento (10%), para el incremento del Fondo de Solidaridad.
- D. El remanente se distribuirá, en todo o en parte a:
 - 1. La revalorización de aportes, teniendo en cuenta la variación en su valor real, dentro de los límites establecidos por la Ley.
 - 2. Los servicios comunes y la seguridad social de los asociados y sus familias.
 - 3. Un fondo de amortización de aportes de los asociados.
 - 4. La creación o incremento de los Fondos que determine la Asamblea General de Asociados, los cuales serán reglamentados por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 55º.- La reserva legal tiene por objetivo garantizar a la Cooperativa la normal realización de sus operaciones, habilitarla para cubrir pérdidas y ponerla en condiciones de satisfacer exigencias imprevistas o necesidades financieras. Las apropiaciones se podrán aplicar en inversiones que por su naturaleza ofrezcan garantía de seguridad.

ARTÍCULO 56º.- El Fondo de Educación de la Cooperativa tiene por objeto habilitar a la Cooperativa con medios económicos que le permitan realizar programas orientados a la instrucción cooperativa de sus asociados, directivos y personal administrativo. Su utilización se hará de acuerdo con las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 57º.- El Fondo de Solidaridad tiene por objeto habilitar a la Cooperativa para prestar a los asociados servicios de carácter social, previa reglamentación que dicte el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 58º.- Los recursos de los Fondos especiales creados por la Asamblea General, no utilizados o agotados durante el período o ejercicio contable, serán puestos a disposición de la misma Asamblea, con el fin de que ésta decida el destino que se dará a los mismos, ya que no podrán hacer parte de los excedentes de ejercicios posteriores.

CAPÍTULO VII

DE LA ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 59º.- La Administración de la Cooperativa estará a cargo de:

- A. La Asamblea General de Asociados.
- B. El Consejo de Administración.
- C. La Gerencia.

Estos organismos podrán crear los Comités Asesores que consideren necesarios para facilitar la gestión administrativa; entre éstos deberá estar un Comité de Educación. El funcionamiento de estos Comités será reglamentado por el Consejo de Administración.

DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 60º.- La Asamblea General de Asociados es la suprema autoridad de la Cooperativa; está conformada por la reunión de los asociados hábiles, y sus decisiones o acuerdos obligan a todos los asociados, presentes o ausentes, siempre que tales acuerdos se hayan tomado en la forma prescrita por la Ley, este Estatuto y no se opongan a los principios cooperativos.

ARTÍCULO 61º.- Serán asociados hábiles los inscritos en el registro social y que, en el momento de la convocatoria, se hallen en pleno goce de los derechos cooperativos y se encuentren al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones con la Cooperativa.

ARTÍCULO 62º.- Las Asambleas Generales serán ordinarias o extraordinarias y podrán celebrarse de manera presencial, no presencial, con el apoyo de las tecnologías, mixta o con otros mecanismos para la toma de decisiones.

Las Asambleas Generales Ordinarias se reunirán una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses, para lo cual se hará convocatoria por el Consejo de Administración, con anticipación no menor de quince (15) días hábiles, precisando fecha, hora, uso de medios tecnológicos, lugar y orden del día propuesto.

PARÁGRAFO 1°.- En las oficinas de la Cooperativa se fijará la lista de los asociados inhábiles, verificada por la Junta de Vigilancia; esta lista permanecerá allí desde que se realice la convocatoria, hasta el día anterior a la celebración de la Asamblea, término durante el cual los asociados podrán presentar los reclamos y sanear la causa de la inhabilidad.

PARAGRAFO 2°.- La convocatoria incluirá el número de cargos que deben ser objeto de elección en los órganos de administración y control, así como la fecha a partir de la cual se reciben postulaciones, requisitos a cumplir, fecha límite para el cierre de inscripciones y forma de votación. La Junta de Vigilancia verificará el cumplimiento de requisitos e informará al respecto a la Asamblea. Decreto 962 de 2018 Políticas del Buen Gobierno.

ARTÍCULO 63°.- Si el Consejo de Administración no hiciere la convocatoria a Asamblea dentro de los dos primeros meses del año, podrá convocar la Junta de Vigilancia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes; si la Junta de Vigilancia no atendiere la solicitud, podrá convocar el revisor fiscal dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes y si el revisor fiscal no lo hiciere, podrá convocar el 15% de los asociados.

ARTÍCULO 64°.- La Asamblea Extraordinaria se convocará con anticipación de al menos cinco (5) días previos a su celebración. En caso de extrema urgencia, la convocatoria podrá hacerse con una antelación mínima de veinticuatro (24) horas. Tendrá lugar en caso de ser necesaria la toma de decisiones urgentes o cuando se deban tratar temas de especial trascendencia.

Corresponde al Consejo de Administración su convocatoria por decisión propia, por petición de la Junta de Vigilancia, del revisor fiscal o de no menos de un quince por ciento (15%) de los asociados activos.

La solicitud de convocatoria debe ser resuelta por el Consejo de Administración dentro de los diez (10) días siguientes a su radicación. Vencido este término el peticionario queda facultado para realizar directamente la convocatoria.

ARTÍCULO 65°.- La concurrencia a la Asamblea de más de la mitad de los asociados hábiles constituirá quórum para deliberar y adoptar decisiones válidas. Si el quórum no se constituye luego de transcurrida una (1) hora a partir de la hora fijada en la convocatoria para iniciar la Asamblea, se levantará un acta suscrita por los miembros de la Junta de Vigilancia, en la cual conste tal circunstancia, el número y los nombres de los asistentes a la Asamblea. Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un número de asociados hábiles que no sea inferior al diez por ciento (10%) del total de los asociados hábiles, ni al cincuenta por ciento (50%) del número requerido para constituir una Cooperativa, de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO 1°.- Cuando la Junta de Vigilancia por cualquier motivo no levante el acta de que trata el presente Artículo, los asociados asistentes designarán un secretario para que la elabore y sea firmada por todos los asociados asistentes.

PARÁGRAFO 2°.- En caso de no agotarse el orden del día, la Asamblea podrá reanudarse a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes o se programará una nueva Asamblea.

ARTÍCULO 66°.- En las Asambleas Generales no habrá representación de asociados en ningún caso y para ningún efecto, y a cada asociado hábil le corresponde solo un (1) voto.

ARTÍCULO 67°.- Para las reuniones de la Asamblea General Ordinaria se pondrán a disposición de los asociados, por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación, los siguientes documentos:

- Informe del Consejo de Administración
- Informe del gerente.
- Informe de la Junta de Vigilancia.
- Informe del revisor fiscal.
- Ejecución presupuestal del año que termina.
- Presupuesto para la siguiente vigencia.
- Estados Financieros del año que termina.

ARTÍCULO 68°.- En las reuniones de la Asamblea General de Asociados, se observarán las siguientes normas, sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes:

1. Serán presididas provisionalmente por el presidente del Consejo de Administración. Verificado el quórum, se elegirá entre los asociados asistentes un presidente y un vicepresidente, quienes de inmediato asumirán la dirección de la Asamblea.
2. Como secretario de la Asamblea actuará el secretario del Consejo de Administración.
3. La Asamblea tendrá un Reglamento Interno que establecerá las normas para garantizar su funcionamiento adecuado, el desarrollo de los debates y los procedimientos que han de seguirse en las votaciones.
4. Por regla general las decisiones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de los votos de los asociados hábiles presentes.
5. La Junta de Vigilancia informará el resultado de los escrutinios a la Asamblea en el momento de la votación
6. La reforma del Estatuto, la incorporación, la fusión y la fijación de aportes extraordinarios de capital, requerirán del voto favorable de, por los menos, las dos terceras (2/3) partes de los asociados hábiles asistentes. Para la disolución y liquidación de la Cooperativa, de por lo menos las dos terceras (2/3) partes de los asociados.
7. De lo sucedido en la Asamblea se levantará un acta que será firmada por el presidente y secretario de la misma, en la cual deberá hacerse constar el lugar, fecha y hora de ella, la forma como se hizo la convocatoria, los asistentes, quórum, proposiciones, elecciones y acuerdos aprobados, negados o aplazados, con expresión del número de votos emitidos a favor, en contra o en blanco y las demás circunstancias que extraordinarios de capital, requerirán del voto favorable de, por los menos, las dos terceras (2/3) partes de los asociados hábiles asistentes. Para la disolución y liquidación de la Cooperativa, de por lo menos las dos terceras partes (2/3) partes de los asociados
8. El estudio y aprobación del acta estará a cargo de tres asociados hábiles asistentes nombrados por la misma Asamblea, quienes, en asocio con el presidente y el secretario de la misma, firmarán de conformidad y en representación de la Asamblea. Copia de esta acta se enviará a las entidades gubernamentales u oficiales competentes de acuerdo con las normas legales, cuando se lleven a cabo.

ARTÍCULO 69º.- ATRIBUCIONES. La Asamblea General de Asociados tendrá las siguientes atribuciones:

- A. Aprobar el Reglamento de Funcionamiento.
- B. Reformar el Estatuto, con el voto afirmativo de al menos las dos terceras (2/3) partes de la Asamblea.
- C. Establecer las políticas y directrices generales de la Cooperativa para el cumplimiento de su objeto social.
- D. Examinar los informes del Consejo de Administración, de la Gerencia, de la Junta de Vigilancia y de la Revisoría Fiscal, así como aprobar u objetar los balances y demás estados financieros y el proyecto de distribución de excedentes.
- E. Pronunciarse sobre la ejecución presupuestal de la vigencia anterior y aprobar el presupuesto, las cuotas mensuales para el mantenimiento del Conjunto Habitacional y las contribuciones con destino a los diferentes Fondos, para la nueva vigencia.
- F. Elegir entre los asociados hábiles los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia.
- G. Elegir y/o remover al revisor fiscal y su suplente y fijarle sus honorarios.
- H. Decidir sobre la disolución, fusión o incorporación de la Cooperativa.
- I. Establecer para fines determinados, contribuciones especiales, representables o no, en Aportes Cooperativos.
- J. Pronunciarse sobre la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración, de la Junta de Vigilancia y del revisor fiscal, y si es el caso, decidir en única instancia las sanciones a que haya lugar.
- K. Decidir sobre los conflictos que puedan presentarse entre el Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia y el revisor fiscal y adoptar las medidas del caso.
- L. Resolver sobre las reclamaciones de los asociados contra los actos del Consejo de Administración, de la Junta de Vigilancia o del revisor fiscal, determinar las responsabilidades e imponer las sanciones que fueren necesarias.
- M. Crear los Fondos que aconseje la conveniencia de la Cooperativa.
- N. Establecer el Valor Cooperativo de Transferencia de la Unidad de Vivienda.
- O. Ejercer las demás funciones que le fijen este Estatuto, los reglamentos y la Ley.
- P. Establecer los límites hasta los cuales el Consejo de Administración puede comprometer los bienes de la Cooperativa.

Artículo 70º.- Para efectos de la elección del Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia, la Asamblea General tendrá en cuenta lo previsto en el parágrafo del Artículo 7 y en el Artículo 60 de la Ley 454 de 1.998; además, empleará el sistema nominal y se seguirá el siguiente procedimiento:

- A. El Consejo de Administración al hacer la convocatoria a Asamblea nombrará un Comité de Promoción que tendrá por objeto consultar la opinión, entre los asociados, sobre las personas que puedan asistir y servir mejor los intereses de la Cooperativa y procurar la mejor realización de la Asamblea.
- B. Todos los asociados hábiles son elegibles para los cargos que menciona el presente Artículo. Las nominaciones para principal y su respectivo suplente, se harán por parejas, indicando quién será el principal.
- C. Cerrada la nominación, se procederá a la elección mediante papeleta escrita o mediante el sistema electrónico.
- D. Se considerarán elegidos los candidatos que obtengan mayoría de votos en orden descendente hasta ocupar el número de cargos vacantes.

ARTÍCULO 71º.- El revisor fiscal de la Cooperativa y su suplente serán elegidos por el sistema de mayoría simple.

ARTÍCULO 72º.- Las Asambleas Generales Extraordinarias solo podrán tratar los asuntos para las cuales fueron convocadas y los que se deriven estrictamente de éstos.

ARTÍCULO 73º.- Si se convoca a la Asamblea General de Asociados y ésta no se lleva a cabo por falta de quórum, será citada nuevamente por quien la convocó. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de diez (10), ni después de los treinta (30) días calendario, contados desde la fecha fijada para la primera reunión, con los asociados que sean hábiles en la fecha de esta nueva citación.

ARTÍCULO 74º.- Las reformas estatutarias proyectadas por el Consejo de Administración serán enviadas a los asociados cuando se haga la convocatoria a Asamblea. Cuando tales reformas sean propuestas por los asociados, deben ser enviadas al Consejo de Administración a más tardar el último día de diciembre del año anterior a la realización de la Asamblea, para que el Consejo las analice detenidamente y las haga conocer de los asociados con su concepto respectivo. En caso de que la reforma sea presentada para una Asamblea Extraordinaria, el Consejo de Administración la hará conocer previamente de los asociados con la convocatoria correspondiente.

ARTÍCULO 75º.- SANCIÓN POR INASISTENCIA. La no asistencia a la Asamblea General de Asociados sin causa plenamente justificada ante la Junta de Vigilancia, ocasionará al asociado hábil no asistente una multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) de un salario mínimo mensual legal vigente. Este dinero se destinará al Fondo de Solidaridad.

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 76º.- El Consejo de Administración es el órgano de dirección permanente de la Cooperativa y Administrador superior de sus negocios. Estará integrado por cinco (5) miembros principales, quienes tendrán sus correspondientes suplentes personales y serán elegidos por la Asamblea General. La Asamblea elegirá alternadamente cada año, dos (2) o tres (3) miembros por dos años, según el período de vencimiento.

ARTÍCULO 77º.- REQUISITOS DE ELECCION Y PERMANENCIA. Para garantizar la capacidad, conocimiento, integridad ética y destreza de los asociados a elegirse como consejeros principales y suplentes, al momento de su postulación deberán acreditar lo siguiente:

1. Cumplimiento de sus obligaciones como asociado de forma regular al menos durante el último año.
2. Conocimiento técnico y administrativo en Cooperativismo, normas de economía solidaria y del Estatuto de COOFUNDADORES.
3. Haberse desempeñado en alguno de los Comités asesores de la Cooperativa.
4. No haber sido sancionado penal, disciplinaria o administrativamente, ni haber sido excluido o separado de cargos de dirección, administración o vigilancia de una organización solidaria en periodos anteriores.
5. Manifestar expresamente tener conocimiento de las funciones del cargo, deberes y prohibiciones vigentes en el Estatuto y en las normas vigentes.

PARÁGRAFO.- Dentro del mes siguiente al inicio de sus funciones, los consejeros adelantarán curso de actualización en temas cooperativos, previamente programados con apoyo del Comité de Educación.

ARTÍCULO 78º.- Son causales de remoción de los miembros del Consejo de Administración:

1. El grave incumplimiento de sus deberes como consejero o como asociado, declarado por la Asamblea, quien en tal caso tomará la decisión.
2. El incumplimiento de cualquiera de sus deberes como consejero o como asociado.
3. Incurrir en cualquiera de las causales de exclusión de la Cooperativa, establecidas en este Estatuto.
4. Dejar de asistir a tres (3) sesiones consecutivas o no, sin causa justificada o faltar con causa justificada o no al cuarenta por ciento (40%) de las sesiones durante un año. El secretario dejará constancia en el acta sobre la inasistencia del consejero por tercera oportunidad. Inmediatamente entrará a ocupar su lugar el consejero suplente, que será convocado en tal calidad.

PARÁGRAFO.- En caso de afectarse el quórum reglamentario del Consejo de Administración, por remoción de los consejeros, se convocará a una Asamblea General Extraordinaria para renovar la composición del mencionado organismo.

ARTÍCULO 79º.- El Consejo de Administración cesará en sus funciones, dentro de los quince (15) días siguientes a la elección de los nuevos integrantes, término dentro del cual se llevará a cabo la reunión de empalme, y entrará en funciones el nuevo Consejo, que elegirá entre sus miembros principales a un presidente, un vicepresidente y un secretario.

ARTÍCULO 80º.- El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes, según calendario adoptado para tal efecto, y en forma extraordinaria cuando las circunstancias lo exijan. La convocatoria deberá hacerla el presidente, indicando la hora, el día y el sitio de reunión. El gerente, la Junta de Vigilancia, el revisor fiscal o tres (3) miembros principales, por decisión propia, podrán solicitar la convocatoria extraordinaria.

ARTÍCULO 81º.- La convocatoria a sesiones ordinarias o extraordinarias se hará con una anticipación no inferior a veinticuatro (24) horas de la fecha y hora de la reunión.

ARTÍCULO 82º.- Ningún miembro del Consejo de Administración podrá entrar a desempeñar cargo remunerado alguno en la Cooperativa, mientras esté actuando como tal.

ARTÍCULO 83º.- Son funciones del Consejo de Administración:

1. Cumplir y hacer cumplir los principios cooperativos, los estatutos, los reglamentos y los mandatos de la Asamblea General de Asociados.
2. Diseñar propuestas de nuevos servicios o mejoramiento de los que se encuentran a cargo de la cooperativa, estudiar los que presente la Gerencia en cumplimiento de sus funciones o los de iniciativa de los Asociados y presentar los que se piensan implementar a la Asamblea para su aprobación.
3. Adoptar las políticas particulares y las generales fijadas por la Asamblea General de Asociados.
4. Convocar a la Asamblea General de Asociados y presentar el proyecto de reglamentación de ella.
5. Adoptar su propio reglamento y expedir las normas que considere convenientes y necesarias para la dirección y organización de la Cooperativa y el cabal logro de sus fines.
6. Expedir la reglamentación de los diferentes servicios con base en las decisiones de la Asamblea y sus atribuciones propias estatutarias.
7. Nombrar al gerente, fijarle su remuneración, evaluarlo periódicamente y removerlo en caso de ser necesario y justificado.
8. Nombrar al representante legal suplente.
9. Fijar la planta de personal de la Cooperativa, su manual de funciones y los niveles de remuneración.
10. Fijar las fianzas exigibles al personal de manejo y cumplimiento cuando a ello hubiere lugar.
11. Nombrar los Comités de Educación, Solidaridad, y los otros que se requieran para el mejor cumplimiento de los objetivos de la Cooperativa y reglamentar su funcionamiento.
12. Decidir, mínimo con la aprobación de las dos terceras (2/3) partes de los miembros asistentes, sobre admisión, retiro de los asociados y sobre el traspaso o devolución de aportes.
13. Fijar la política financiera de la Cooperativa.
14. Estudiar el proyecto del presupuesto que someta a consideración la Gerencia, para aprobación posterior de la Asamblea y pronunciarse sobre su adecuada ejecución.
15. Recomendar a la Asamblea General de Asociados la distribución de excedentes cooperativos, ajustándose a la normatividad aplicable.

16. Examinar los estados financieros y los informes que le presente la Gerencia, la Junta de Vigilancia y la Revisoría Fiscal y pronunciarse sobre ellos.
17. Presentar cada año a la Asamblea General de Asociados el Balance General y demás estados de operación.
18. Determinar dentro de sus facultades, la cuantía de las operaciones que el gerente pueda celebrar; autorizarlo en cada caso para llevarlas a cabo cuando excedan dicha cuantía y facultarlo para adquirir, enajenar o gravar bienes y derechos de la Cooperativa.
19. Autorizar al gerente para la apertura o cierre de cuentas bancarias.
20. Decidir sobre el ejercicio de acciones judiciales y transigir cualquier litigio que tenga la Cooperativa o someterlo a procedimientos de conciliación, previa reglamentación.
21. Resolver sobre la afiliación de la Cooperativa a otras entidades de la misma índole y celebrar acuerdos con ellas.
22. Previo cumplimiento de los procedimientos establecidos, decidir sobre la imposición de sanciones que estipulen el Estatuto y los reglamentos.
23. Cumplir con las funciones que le sean señaladas por la ley relativos al SARLAFT.
24. En general, resolver todas las peticiones y asuntos de carácter administrativo que se presenten y que no sean competencia de otro órgano.

ARTÍCULO 84º.- En el Reglamento del Consejo de Administración, se determinará, entre otras cosas, la composición del quórum, la forma de adoptar las decisiones, las funciones del presidente, vicepresidente y secretario, los requisitos mínimos de las actas, los Comités o Comisiones a nombrar, la forma como éstas deberán ser conformadas, el procedimiento para la participación de los asociados y, en fin, todo lo relacionado con el funcionamiento de este organismo.

ARTÍCULO 85º.- El Consejo de Administración deberá decidir sobre las solicitudes que se le presenten en el término máximo de quince (15) días hábiles (Ley 1755 del 2015).

DEL GERENTE

ARTÍCULO 86º.- El gerente es el representante legal de la Cooperativa, el principal ejecutor de las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración y el superior de todos los empleados de la Cooperativa. Es nombrado y removido por el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO.- Para el caso de ausencias temporales o definitivas del gerente, o en situaciones de impedimento, la Cooperativa contará con un representante legal suplente que será elegido por el Consejo de Administración del seno de los asociados y asumirá, en caso de ser necesario, las mismas funciones del gerente. En caso de vacancia del cargo, tendrá la misma remuneración establecida para el gerente. Las suplencias del gerente no podrán ser ejercidas por ninguno de los miembros del Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia.

ARTÍCULO 87º.- REQUISITOS PARA EJERCER LA GERENCIA:

1. Contar con título profesional en áreas relacionadas con el desarrollo de las operaciones de la organización, tales como administración, economía, contaduría, derecho, finanzas o afines y acreditar experiencia mínima de cuatro (4) años en el ejercicio de su profesión y cinco (5) años de experiencia en actividades relacionadas con el objeto social de la organización.
2. Acreditar capacitación formal en administración cooperativa y experiencia de al menos un (1) año en entidades de economía solidaria.
3. No haber sido sancionado penal, disciplinaria o administrativamente y no haber sido excluido o separado de cargos de dirección, administración o vigilancia de una organización solidaria en periodos anteriores.
4. El gerente no podrá ser simultáneamente miembro del Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia.

ARTÍCULO 88º.- Son funciones del gerente:

1. Ejercer la representación legal de la Cooperativa dentro de los términos de este Estatuto y las disposiciones que dicten la Asamblea y el Consejo de Administración.
2. Ejecutar las decisiones de la Asamblea y las del Consejo de Administración.
3. Desarrollar sus funciones con observación de las políticas establecidas por la Asamblea y el Consejo de Administración, ejecutar los planes y programas aprobados por el Consejo de Administración o la Asamblea.

4. Proponer las políticas administrativas de la Cooperativa, estudiar los programas de desarrollo, preparar los proyectos y presupuestos que serán sometidos a consideración del Consejo de Administración.
5. Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.
6. Dirigir y supervisar, conforme al Estatuto, reglamentos y orientaciones de la Asamblea y del Consejo de Administración, el funcionamiento de la Cooperativa, la prestación de los servicios, el desarrollo de los programas y cuidar que las operaciones se ejecuten debida y oportunamente.
7. Contratar los trabajadores para los diversos cargos dentro de la Cooperativa, de conformidad con los reglamentos especiales y con sujeción a las normas laborales vigentes.
8. Ejercer las funciones de jefe de personal de la Cooperativa.
9. Responder porque los bienes y valores de la Cooperativa se hallen adecuadamente protegidos y porque la contabilidad de la Cooperativa se encuentre al día y de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias.
10. Presentar el plan anual de ejecución presupuestal que comprenda las diferentes áreas de servicio y funcionamiento de la Cooperativa.
11. Ejecutar el presupuesto dentro de las facultades que, para el efecto, se le otorguen por parte del Consejo de Administración.
12. Celebrar contratos dentro del giro ordinario de la Cooperativa y en la cuantía de las atribuciones permanentes o especiales señaladas por el Consejo de Administración.
13. Representar judicial y extrajudicialmente a la Cooperativa y conferir mandatos especiales, previa autorización del Consejo de Administración.
14. Rendir informes y cuentas comprobadas de su gestión mensualmente al Consejo de Administración, con no menos de tres (3) días antes de la sesión ordinaria, con copia a la Junta de Vigilancia y asistir a las reuniones ordinarias y a las extraordinarias cuando sea citado, con voz, pero sin voto.
15. Ejercer el control disciplinario respecto de los empleados a su cargo como superior jerárquico, con el cumplimiento de los procedimientos establecidos e informar al Consejo de Administración sobre los casos que se presenten.
16. Informar a los asociados oportunamente sobre los servicios, programas y derechos que les asisten, mecanismos de acceso, canales de comunicación y demás asuntos de interés,
17. Enviar oportunamente a las entidades oficiales competentes los informes que éstas soliciten de acuerdo con la Ley.
18. Responder por la facturación mensual a los asociados, verificar los pagos y procurar que no entren en mora.
19. Responder por el eficiente manejo financiero de la Cooperativa.
20. Cumplir con las funciones que le sean señaladas por la Ley, relativas al SARLAFT.
21. Atender los requerimientos de los asociados, dar respuesta clara y oportuna a los mismos.
22. Las demás funciones que le asigne el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 89º.- El gerente entrará en ejercicio de su cargo en la fecha de su posesión ante el Consejo de Administración y procederá a tramitar la inscripción de su nombramiento ante la entidad oficial competente y a informar del hecho a los organismos de control correspondientes. El Consejo de Administración realizará seguimiento al cumplimiento de sus funciones y lo evaluará periódicamente, para lo cual determinará el método de evaluación y los factores determinantes. La Junta de Vigilancia ejercerá el control que le compete sobre la Gerencia, para garantizar los servicios y derechos a los asociados, a través del Consejo de Administración.

DE LA JUNTA DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 90º.- La Junta de Vigilancia es el organismo encargado de ejercer el control social de la Cooperativa, sus órganos de administración y asociados para el correcto funcionamiento y la eficiente administración. Estará integrada por tres (3) asociados hábiles, con suplentes elegidos por la Asamblea para períodos de dos años, reemplazados mediante elección con alternancia anual.

Ejercerá sus funciones bajo los principios de autogestión y autocontrol que rigen en el sistema de economía solidaria, observando las normas y directrices del ente estatal de vigilancia y control.

La Junta de Vigilancia se encuentra al mismo nivel jerárquico del Consejo de Administración y para el ejercicio de sus funciones se pondrá a su disposición el plan de trabajo de los órganos de administración, y tendrá acceso a toda la información necesaria. Sus actividades se ejercerán a través de un proceso técnico y seguimiento periódico que permita evidenciar el avance de metas que contribuyan al cumplimiento del objeto social de la organización.

La función de control social debe ser técnica, ejercida con fundamento en evidencias, criterios de investigación, valoración y procedimientos previamente establecidos y formalizados, que no deberá desarrollarse sobre materias que sean de competencia de los órganos de administración.

ARTÍCULO 91º.- REQUISITOS PARA ELECCION DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE VIGILANCIA. Quienes se postulen para la elección como miembros de la Junta de Vigilancia, deberán reunir las mismas calidades que para ser integrantes del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 92º.- Son causales de remoción de los miembros de la Junta de Vigilancia, las mismas aplicables a los miembros del Consejo de Administración, descritas en el Artículo 77º. Declarada la vacancia del cargo en la Junta de Vigilancia, en forma automática será ocupado por el suplente que se encuentre en el primer lugar.

ARTÍCULO 93º.- Sin perjuicio de asistir por derecho propio a las sesiones del Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia sesionará una vez al mes y extraordinariamente cuando las circunstancias lo justifiquen. El Consejo de Administración le remitirá las actas de todas sus reuniones sin necesidad de requerimiento para ello. Las decisiones de la Junta de Vigilancia deben tomarse por mayoría, es decir con un mínimo de dos votos. De sus actuaciones se dejará constancia en acta suscrita por sus miembros, copia de la cual será remitida al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 94º.- FUNCIONES DE LA JUNTA DE VIGILANCIA .

1. Verificar si las actuaciones del Consejo de Administración, los Comités, la Gerencia y demás Organismos Administrativos, se han llevado a cabo de conformidad con las normas estatutarias, reglamentarias y legales.
2. Informar con la debida oportunidad al gerente, al Consejo de Administración, al revisor fiscal o a la Asamblea General, siguiendo el conducto regular, sobre las irregularidades en el funcionamiento de la Cooperativa y presentar recomendaciones sobre las medidas que deban tomarse para corregirlas.
3. Hacer llamadas de atención a los asociados cuando incumplan los deberes legales, estatutarios o reglamentarios.
4. Adelantar las investigaciones por infracciones a los Reglamentos, al Estatuto o a la legislación cooperativa por asociados o miembros de los órganos de administración, con apego a los reglamentos que establezcan el procedimiento, emitir su concepto y solicitar al órgano competente la aplicación de sanciones, cuando haya lugar a ello.
5. Certificar la lista de asociados hábiles e inhábiles para participar en las Asambleas.
6. Verificar el cumplimiento de requisitos para quienes se postulen a los cargos de control y administración.
7. Vigilar que el patrimonio de la Cooperativa esté debidamente protegido contra robo, incendio, depreciación, etc.
8. Reglamentar el procedimiento para el cumplimiento de sus funciones, y lo relativo al examen de los libros, inventarios y balances por parte de los asociados que lo soliciten.
9. Determinar, de acuerdo con el Consejo de Administración, el procedimiento para que quienes lo soliciten, examinen los libros, inventarios y balances.
10. Colaborar con las entidades gubernamentales que ejercen la inspección y vigilancia y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados.
11. Proponer a la Asamblea General de Asociados destituir de su cargo de consejero a aquel que haya cometido actos lesivos a los intereses de la Cooperativa o violado el Estatuto. Los cargos deberán ser debidamente fundamentados por escrito.
12. Convocar a Asamblea General de Asociados en los casos establecidos en la Ley y en el Estatuto.
13. Conocer los reclamos que presenten los asociados en relación con la prestación de los servicios, transmitirlos y solicitar los correctivos por el conducto regular y con la debida oportunidad.
14. Rendir un informe completo a la Asamblea General Ordinaria sobre su gestión.
15. Adoptar, reformar y modificar su propio Reglamento.
16. Las demás que le asigne la Ley o el Estatuto, siempre y cuando se refieran al control social y no correspondan a funciones propias de la Revisoría Fiscal o de la Auditoría Interna.

PARÁGRAFO.- La Junta de Vigilancia en ejercicio del control técnico, realizará el constante seguimiento a los proyectos y programas que desarrolle el Consejo de Administración y en especial a las propuestas aprobadas por la Asamblea y evaluará el cumplimiento de las funciones cuando sea necesario, y al menos cada seis meses. El informe que la Junta de Vigilancia rinda a la Asamblea debe ser claro y preciso en estos aspectos.

ARTÍCULO 95º.- Las funciones de la Junta de Vigilancia deberán desarrollarse con fundamento en criterios de investigación y valoración y sus observaciones o requerimientos serán documentados debidamente. Los miembros de este órgano responderán personal y solidariamente por el incumplimiento de las obligaciones que les impone la ley y el Estatuto.

El ejercicio de las funciones asignadas se referirá únicamente al control social y no deberá desarrollarse sobre materias que correspondan a la competencia de los órganos de administración.

ARTÍCULO 96º.- CRÉDITOS A ASOCIADOS, MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y JUNTA DE VIGILANCIA. La aprobación de los créditos que soliciten los miembros del respectivo Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia corresponderá al órgano, Comité o estamento definido de conformidad con el presente Estatuto y los reglamentos de la Cooperativa. Serán personal y administrativamente responsables los miembros de dichos estamentos que otorguen créditos en condiciones que incumplan las disposiciones legales y estatutarias sobre la materia.

DE LA REVISORÍA FISCAL

ARTÍCULO 97º.- El revisor fiscal será el encargado de ejercer de manera permanente y con criterio profesional, a nombre de los asociados, el control fiscal de los actos de la Administración, con el objeto de velar por la protección y custodia de los activos sociales y por la confiabilidad e integridad de los asientos contables, así como de vigilar el correcto y eficiente desarrollo de los negocios sociales.

El revisor fiscal principal y su suplente deben ser contadores públicos con matrícula profesional vigente. Su elección y la fijación de honorarios serán definidas por la Asamblea General de Asociados, para períodos de un año, sin perjuicio de que pueda ser reelegido o removido libremente por la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.

Podrá ser ejercido por persona natural o jurídica y sus integrantes no podrán tener vínculo de consanguinidad o de afinidad hasta en segundo grado o civil hasta primer grado, con los miembros del Consejo de Administración, la Junta de Vigilancia o la Gerencia.

PARÁGRAFO.- Ni el revisor fiscal, ni su suplente, podrán ser asociados de la Cooperativa.

ARTÍCULO 98º.- El revisor fiscal tendrá las siguientes funciones:

- A. Controlar que las operaciones fiscales que realice la Cooperativa estén conformes con el Estatuto, las disposiciones legales, las determinaciones de la Asamblea General, del Consejo de Administración y de la Gerencia.
- B. Revisar periódicamente la contabilidad de la Cooperativa, de acuerdo con las Normas de Auditoría y de Interventoría, generalmente aceptadas.
- C. Examinar todos los inventarios, actas y libros de la Cooperativa.
- D. Hacer anualmente examen general de las actividades administrativas, contables y financieras de la Cooperativa y rendir sobre el particular un informe a la Asamblea.
- E. Comunicar con la debida oportunidad, al gerente, al Consejo de Administración, a la Junta de Vigilancia o a la Asamblea, siguiendo el conducto regular, sobre las irregularidades contables y de operación existentes en el funcionamiento de la Cooperativa.
- F. Vigilar por la conservación del patrimonio de la Cooperativa.
- G. Asistir a las reuniones del Consejo de Administración con derecho a voz, pero no a voto.
- H. Las demás que sean propias de su cargo.

CAPÍTULO VIII

DE LAS INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

ARTÍCULO 99º.- LAS INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES contempladas en la Ley, en reglamentos y en normas especiales, para los directivos, miembros del Consejo de Administración, gerentes, administradores, miembros de la junta de Vigilancia y revisor fiscal de la Cooperativa, quedan incluidas en este régimen.

Las inhabilidades e incompatibilidades sobrevinientes, entendidas como aquellas previstas en la Ley o el Estatuto, que surjan con posterioridad al acto de elección o designación, deberán ser puestas de forma inmediata en conocimiento

del órgano que hubiere tenido a su cargo la verificación de las mismas al momento de la elección o designación. Dicho órgano deberá evaluar la situación y en caso de confirmarse la inhabilidad o incompatibilidad, deberá declararla mediante decisión motivada, debiéndose remitir al órgano o instancia competente para resolver y aplicar el procedimiento a seguir para subsanar la causal si fuere procedente, o para hacer efectiva la insubsistencia, retiro y/o nueva designación, según corresponda, de acuerdo con la reglamentación que para el efecto expida el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 100°.- INHABILIDADES. No podrán ser elegidos ni nombrados en los cargos de dirección o vigilancia, quienes:

1. Se encuentren en interdicción o inhabilitados para ejercer el comercio.
2. Hayan sido condenados en cualquier época por sentencia judicial a pena privativa de la libertad, excepto por delitos políticos o culposos. Transcurridos cinco (5) años desde el cumplimiento de la pena, podrá ser elegido o nombrado.
3. Hayan sido sancionados por faltas en el ejercicio de su profesión, por un organismo de control de esta, en los últimos cinco (5) años.
4. Quien haya sido expulsado de una cooperativa.
5. Quien se encuentre sancionado con la suspensión parcial o total de sus derechos.
6. Quien haya participado, en los últimos cinco (5) años, como miembro de los organismos de dirección, administración o control de cooperativas intervenidas por el Estado y se le haya derivado responsabilidad en las decisiones que motivaron la intervención conforme a providencia de autoridad competente.
7. Quedará inhabilitado por el término de dos (2) años, el miembro del Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia que incurra en causal de remoción, para ser elegido miembro de cualquier organismo de dirección o control de la Cooperativa o para contratar con la misma. El término se contará a partir de la decisión que disponga la remoción.

Será ineficaz la elección o designación que se hiciere contrariando las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias.

PARÁGRAFO 1°.- Los asociados que se desempeñen como empleados de la Cooperativa, podrán elegir, pero no ser elegidos como miembros del Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia.

PARÁGRAFO 2°.- No podrán ser elegidos, miembros de los órganos de dirección y control, los exempleados dentro de los tres (3) años siguientes de haberse desvinculado como tales de la Cooperativa. Tampoco podrán ser vinculados como empleados de la Cooperativa dentro del año siguiente a su ejercicio, los asociados que se hubiesen desempeñado en órganos de dirección o control.

PARÁGRAFO 3°.- Los empleados, asociados y dirigentes que sean desvinculados de la Cooperativa, que hayan atentado o atentado contra su patrimonio, imagen o buen nombre no podrán readquirir la calidad de asociados o de empleados.

PARÁGRAFO 4°.- Para efectos de aplicación de los límites de reelección, inhabilidades o incompatibilidades, los integrantes suplentes estarán inmersos en la misma cuando hayan intervenido en mínimo el 20% de las sesiones ordinarias del período en el organismo respectivo.

ARTÍCULO 101°.- INCOMPATIBILIDADES. No se podrá ser miembro de la Junta de Vigilancia y el Consejo de Administración simultáneamente; tampoco podrá existir vínculo matrimonial, ni de unión permanente, ni de parentesco hasta en el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, entre los miembros de:

1. Consejo de Administración.
2. Junta de Vigilancia.
3. Representante de la Cooperativa
4. Revisores fiscales.
5. Quienes ejerzan cargos de dirección en la Cooperativa.

ARTÍCULO 102°.- Quienes desempeñen los cargos de dirección o vigilancia, no podrán, en relación con la Cooperativa:

1. Gestionar, celebrar o ejecutar por sí o por interpuesta persona, negocios propios o ajenos en los que se presenten conflicto de intereses como consecuencia del cargo ejercido.
2. Celebrar o ejecutar por sí o por interpuesta persona contrato alguno con la Cooperativa, con excepción de aquellos que correspondan a los bienes y servicios que la Cooperativa ofrezca o que esta requiera, a tarifas que se otorgan al público en condiciones comunes a quienes solicitan tales bienes y servicios.

PARÁGRAFO.- El cónyuge o compañero (a) permanente y los parientes, dentro del tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil, de las personas y empleados a que se refiere este Artículo, así como quienes con tales

personas tengan asociación profesional o sociedades de personas o de capital en las que tenga una participación superior al veinte por ciento (20%), quedan comprendidos dentro de las incompatibilidades contenidas en este Artículo.

ARTÍCULO 103°.- DE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS. Se entiende por conflicto de interés aquella situación que surge o puede surgir para los miembros del Consejo de Administración, de los órganos de vigilancia y control social, miembros de Comités Asesores, directivos, administradores, colaboradores de la Cooperativa, y en general, para una o más personas que puedan tomar decisiones y/o incidir en la adopción de éstas, cuando se identifiquen intereses contrarios e incompatibles respecto de un acto, operación o negocio.

Quien de conformidad con el presente Artículo se encuentre en una situación generadora de conflictos de interés o que pueda generarlos, deberá declararse impedido para participar en la decisión o estudio del asunto.

CAPÍTULO IX

DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 104°.- La Cooperativa contará con un OFICIAL DE CUMPLIMIENTO encargado de cumplir las directrices del Estado en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, y tendrá las siguientes funciones:

1. Vigilar el cumplimiento de todos los aspectos señalados en la Ley, y los que determine la Cooperativa para la administración del riesgo LA/FT.
2. Proponer al Consejo de Administración y a la Gerencia, la actualización y adopción de correctivos del Manual de Procedimientos y del Código de Conducta y velar por su divulgación a todos los empleados de la Organización.
3. Certificar que todos los colaboradores de la organización estén cumpliendo con el Reglamento.
4. Diseñar las metodologías de segmentación, identificación, medición, control del SARLAFT.
5. Apoyar al Consejo de Administración y a la Gerencia frente al análisis del riesgo de LA/FT que pueda afectar el alcance de los objetivos estratégicos de la Organización.
6. Coordinar el desarrollo de programas internos de capacitación.
7. Reportar a la persona designada en el manual, sobre las posibles faltas que comprometan la responsabilidad de los asociados, clientes, empleados, contratistas y demás contrapartes para que se adopten las medidas a que haya lugar.
8. Responder por el adecuado archivo de los soportes documentales y demás información relativa al LA/FT.
9. Recibir y analizar los reportes internos y realizar los reportes externos establecidos en las normas y directrices aplicables.
10. Revisar de manera habitual los fondos que ingresan a la Cooperativa y comprobar que se esté obteniendo la documentación requerida del origen de los fondos.
11. Atender cualquier tipo de inconveniente de autoridad judicial que sea solicitada.
12. Evaluar los informes presentados por la Revisoría Fiscal, sobre la gestión del riesgo LA/FT y proponer al Consejo de administración los correctivos que se consideren pertinentes frente a las observaciones o recomendaciones contenidas en dichos informes velando por su aplicación.
13. Mantener actualizados los datos de la organización en la UIAF.
14. Monitorear permanentemente el cumplimiento de los reportes a la UIAF, a través del sistema establecido.
15. Presentar semestralmente informes presenciales y por escrito al Consejo de administración.
16. Las demás inherentes al cargo y que guarden relación con el riesgo LA/FT.

CAPÍTULO X

DE LA FUSIÓN, INCORPORACIÓN, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 105°.- TRANSFORMACIÓN, FUSIÓN Y ESCISIÓN. La Cooperativa podrá transformarse, fusionarse o escindirse por decisión de la Asamblea General de Asociados, con el voto favorable de no menos de las dos terceras (2/3) partes de los asistentes. Para ello, se requerirá el reconocimiento previo al registro en Cámara de Comercio, por parte de la Superintendencia de Economía Solidaria o de la entidad que haga sus veces.

ARTÍCULO 106º.- La Cooperativa, por determinación de su Asamblea General, podrá disolverse sin liquidarse, para fusionarse con otra u otras entidades cooperativas, cuando su objeto social sea común o complementario, adoptando en común una denominación diferente y constituyendo una nueva cooperativa que se hará cargo del patrimonio de las cooperativas disueltas y se subrogará en sus derechos y obligaciones.

ARTÍCULO 107º.- La Cooperativa podrá, por decisión de la Asamblea General de Asociados, disolverse sin liquidarse, para incorporarse a otra cooperativa de objeto social común o complementario, adoptando su denominación, quedando amparada por su personería Jurídica y transfiriendo su patrimonio a la incorporante, quien se subrogará en todos los derechos y obligaciones de la Cooperativa.

La Cooperativa, por decisión de la Asamblea General de Asociados, podrá aceptar la incorporación de otra entidad cooperativa de objeto social común o complementario, recibiendo su patrimonio y subrogándose en los derechos y obligaciones de la cooperativa incorporada.

ARTÍCULO 108º.- La Cooperativa podrá, por decisión de la Asamblea General de Asociados, optar por la figura de la ESCISIÓN, con el fin de dividir el patrimonio en varias partes, cada una de las cuales se destinará para la creación de una entidad nueva o para su integración a entidades u organizaciones de economía solidaria ya existentes y ésta podrá ser propia o impropia.

ARTÍCULO 109º.- La Cooperativa podrá disolverse por cualquiera de las siguientes causas:

A. Por decisión tomada en Asamblea General, por las dos terceras (2/3) partes de los asociados.

B. Por las demás causales previstas por la Ley.

PARÁGRAFO.- La Asamblea General no podrá decretar la disolución de la Cooperativa, mientras subsistan obligaciones hipotecarias, sino mediante acuerdo con el acreedor.

ARTÍCULO 110º.- En los casos contemplados en el Artículo anterior, la disolución será decretada y ordenada la liquidación por la Asamblea General, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la ocurrencia del hecho determinante de la disolución.

ARTÍCULO 111º.- Cuando la Asamblea General decrete la disolución y liquidación de la Cooperativa, designará al mismo tiempo uno o varios liquidadores con su suplente.

En el acto de designación se señalará al liquidador o liquidadores el plazo para cumplir el mandato. La aceptación del cargo, la prestación de la fianza que fuere señalada y la posesión, deberán realizarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación del nombramiento.

ARTÍCULO 112º.- Mientras dure la liquidación se reunirá una Junta de Asociados cada vez que sea necesario, para conocer el estado de la operación y prever las medidas más convenientes para el buen resultado de la gestión. Dicha Junta será elegida en el momento de decretar la disolución de la Cooperativa, por la Asamblea General.

ARTÍCULO 113º.- En la liquidación de la Cooperativa se procederá así:

En la cancelación de los Pasivos deberá seguirse el siguiente orden de prioridades:

A. En primer término:

1. Gastos de liquidación.
2. Salarios y demás prestaciones sociales ciertos y ya causados al momento de la disolución.
3. Obligaciones fiscales.
4. Créditos hipotecarios y prendarios.
5. Obligaciones con terceros.

B. En segundo término, se reintegrará a los asociados el valor de sus aportes representado en la escritura de propiedad de la Unidad de Vivienda y en efectivo, si hubiese excedentes. Si no alcanzaren los fondos para reintegrar la totalidad de las aportaciones, los asociados tendrán derecho preferencial en las negociaciones de compra venta.

C. En tercer término, se devolverá a cada asociado el contrato suscrito con la Cooperativa y cualquier otro documento que sea necesario para la debida escrituración de los bienes.

PARÁGRAFO.- Los remanentes de la liquidación, si quedaren, serán transferidos a una entidad cooperativa que será seleccionada en la Asamblea General de Asociados en la cual se decida la disolución.

ARTÍCULO 114º.- La decisión de la disolución de la Cooperativa se comunicará a la entidad oficial competente y la posesión del liquidador (es) se hará ante ese organismo.

El liquidador (es) además de lo establecido en este capítulo, tendrá en cuenta las normas establecidas por la Ley Cooperativa vigente.

CAPÍTULO XI

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS INTERNOS

ARTÍCULO 115º.- Las diferencias que surjan entre la Cooperativa y sus asociados o entre estos, por causa o con ocasión de las actividades propias de la misma, y siempre que se trate sobre derechos transigibles, se procurará someterlas a procedimientos de conciliación.

ARTÍCULO 116º.- Las propuestas del conciliador no obligan a las partes, de modo que, si no hubiere lugar a un acuerdo, se hará constar en actas, quedando en libertad los interesados para acudir a las vías legales o adoptar otro procedimiento de solución al conflicto.

ARTÍCULO 117º.- La conciliación u otros procedimientos de solución de conflictos internos serán reglamentados por el Consejo de Administración. Todas las negociaciones realizadas en virtud de la utilización de un procedimiento de solución de conflictos se tratarán de forma confidencial.

CAPÍTULO XII

DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 118º.- Son sujetos de la acción disciplinaria consagrada en este Estatuto, los asociados de Coofundadores, por faltas contempladas en el Estatuto y/o reglamentos vigentes al momento de la ocurrencia de los hechos constitutivos de infracción. El régimen disciplinario se sujetará a las normas contenidas en la Constitución Política, la Ley cooperativa y el presente Estatuto, especialmente se observará en el trámite el Debido Proceso y las demás garantías procesales.

ARTÍCULO 119º.- SANCIONES. Las conductas constitutivas de faltas como asociado de la cooperativa, dará lugar a la aplicación de las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita. Con anotación en el Registro del Asociados.
2. Multa. Entre el 25% y cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la sanción, que deberán ser cancelados por el asociado a favor de la Cooperativa dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la sanción, con destino al ingreso de la Cooperativa.
3. Suspensión temporal de los derechos sociales o servicios de la Cooperativa, por el término de uno (1) hasta seis (6) meses. La suspensión de estos derechos no comprende el derecho de habitación, y no suspende el cumplimiento de las obligaciones del asociado.
4. Expulsión de los organismos de dirección o control a que pertenezca el asociado.
5. Exclusión de la Cooperativa o pérdida de la calidad de asociado.

ARTÍCULO 120º.- GRADUACIÓN DE LAS FALTAS.

1. Se consideran faltas leves y dan lugar a la amonestación o multa las siguientes:
 - a. Negarse a adquirir conocimientos sobre cooperativismo.
 - b. La no observancia del respeto mutuo, la cordialidad y el decoro en las relaciones interpersonales y familiares entre asociados.
 - c. Incumplir las obligaciones relacionadas con el uso de los bienes de la Cooperativa
 - d. Incumplir los compromisos adquiridos con la Asamblea General.

- e. No participar en los Comités en los que haya aceptado conformar.
 - f. Comportarse contra el espíritu cooperativo en sus relaciones con la Cooperativa y sus asociados.
 - g. Incumplir las normas contenidas en los reglamentos de la Cooperativa.
- 2.** Se consideran faltas graves y dan lugar a la suspensión de derechos:
- a. Usar abusivamente los bienes de la Cooperativa.
 - b. Suplantar a otros asociados en actividades relacionadas con la Cooperativa.
 - c. Obtener beneficios de la Cooperativa a través de maniobras engañosas.
 - d. Persistir en el incumplimiento de las obligaciones económicas contraídas con la cooperativa.
 - e. Ejercer el derecho al sufragio de manera ilegítima en la Cooperativa, votando más de una vez u obteniendo el voto de otro asociado de manera engañosa.
 - f. Injuriar o calumniar a otros integrantes de la Cooperativa.
- 3.** Se consideran faltas gravísimas y darán lugar a la exclusión de la Cooperativa las siguientes:
- a. Atentar contra el patrimonio de la Cooperativa, su estabilidad económica o su prestigio social.
 - b. Apropiarse de bienes de la Cooperativa, sin perjuicio de las acciones penales a que haya lugar.
 - c. Dar información falsa o tendenciosa sobre la cooperativa d. Haber sido condenado por la ejecución de cualquier delito doloso que afecte los intereses de la Cooperativa.
 - d. Participar en la contratación de bienes o servicios con claro favorecimiento de una persona o entidad, en beneficio propio o de terceros.
 - e. Agredir físicamente a otro asociado o a empleados en razón de sus funciones o con ocasión de ellas.
 - f. Presentar documentos falsos o negarse a presentar los que la Cooperativa le solicite para el cumplimiento de la Ley.

PARÁGRAFO.- A los asociados convocados a la Asamblea General que no asistan, o que se retiren de la reunión sin causa justificada, se les impondrá multa equivalente a un 25% del salario mínimo mensual legal vigente al día de la realización de la respectiva reunión.

ARTÍCULO 121°.- CAUSALES DE AGRAVACIÓN Y ATENUACIÓN. Para la imposición de la sanción se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- 1.** Circunstancias de agravación
- a. Haber sido sancionado por falta disciplinaria dentro de los cuatro (4) años anteriores a la comisión de la que se juzga.
 - b. Incurrir habitualmente en la misma conducta.
 - c. Realizar el hecho con la participación de otra u otras personas.
 - d. Cometer la falta aprovechando la confianza en él depositada.
 - e. Rehuir la responsabilidad atribuyéndosela a un tercero.
 - f. Aprovechándose de la condición de ser integrante de un órgano de dirección o control, o de un comité asesor.
- 2.** Circunstancias de atenuación
- a. La buena conducta anterior
 - b. Confesar la comisión del hecho antes de la formulación de cargos
 - c. Resarcir el daño o aminorar sus consecuencias
 - d. Haber sido inducido por un tercero a cometerla.

ARTÍCULO 122°.- RESPONSABILIDAD DE LOS MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN O CONTROL. Los asociados pertenecientes a los órganos de administración o control, además de las faltas anteriores, responderán por omisión o extralimitación en sus funciones o vulneración del régimen de inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses de conformidad con el presente Estatuto.

CAPÍTULO XIII

DEL PROCEDIMIENTO DE COMPETENCIAS Y RECURSOS

ARTÍCULO 123°.- COMPETENCIA. La potestad disciplinaria en la Cooperativa se ejercerá por:

- 1. La Asamblea General de Asociados
- 2. El Consejo de Administración

3. La Junta de Vigilancia

ARTÍCULO 124°.- COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL. Corresponde a la Asamblea Como máxima autoridad disciplinaria, señalar los criterios en esta materia y adoptar las determinaciones que considere con el fin de preservar y mantener la disciplina y la ética de los asociados. Ejercerá la competencia en los siguientes asuntos:

1. Conocer en segunda instancia de las sanciones que imponga el Consejo de Administración en primera instancia, cuando fueren apeladas.
2. Fallar en única instancia los procesos disciplinarios adelantados contra los integrantes del Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia.
3. Fallar en única instancia los procesos disciplinarios adelantados contra los asociados por faltas gravísimas.

ARTÍCULO 125°.- COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Corresponde al Consejo de Administración:

1. Fallar en primera instancia los procesos adelantados contra los asociados por faltas graves.
2. Fallar en única instancia los procesos adelantados contra los asociados por faltas leves.
3. Conocer en la etapa de juzgamiento de los procesos adelantados por faltas gravísimas y emitir concepto para la decisión de la Asamblea.

ARTÍCULO 126°.- COMPETENCIA DE LA JUNTA DE VIGILANCIA. Corresponde a la Junta de Vigilancia:

1. Adelantar las investigaciones por conductas que puedan ser constitutivas de falta disciplinaria leve, grave o gravísima, por parte de los Asociados y formular acusación si a ello hubiere lugar.
2. Hacer llamado de atención en los casos de infracciones levísimas a los estatutos o reglamentos, con el fin de evitar la comisión de falta sancionable por el Consejo de Administración o la Asamblea.
3. Investigar las acciones u omisiones de los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 127°.- DISPOSICIONES PROCESALES. – Todo hecho susceptible de constituir falta disciplinaria, origina acción que podrá iniciarse de oficio o en virtud de queja, información de asociado o de un tercero, sin perjuicio a las acciones de otra naturaleza a que hubiere lugar.

1. Investigación disciplinaria: En caso de duda sobre la procedencia de la investigación, se ordenará la indagación previa para determinar si el hecho ha tenido ocurrencia, si constituye falta disciplinaria, la identificación del o los responsables. La indagación previa tendrá una duración máxima de dos (2) meses durante los cuales el investigador practicará las pruebas necesarias y pertinentes para el esclarecimiento de los hechos, y terminará con decisión motivada que disponga el archivo o la apertura de investigación disciplinaria.

La investigación disciplinaria tiene por objeto:

- a. Constatar la ocurrencia de los hechos.
- b. Determinar si las conductas son constitutivas de falta disciplinaria o causal de sanción.
- c. Esclarecer los motivos determinantes y las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la presunta falta, y
- d. Precisar la responsabilidad disciplinaria del investigado.

La investigación disciplinaria tendrá una duración máxima de cuatro (4) meses vencidos los cuales se emitirá decisión motivada mediante la cual se archive el proceso o se formule pliego de cargos, si se cuenta con los elementos necesarios.

2. Pliego de cargos: Practicadas y evaluadas las pruebas, la Junta de Vigilancia, decidirá si se formula pliego de cargos contra el investigado o se ordena el archivo de la investigación. La decisión de archivo admite dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, por parte del quejoso o afectado con la conducta, recurso de revisión ante la Junta de Vigilancia, la cual, mediante resolución motivada podrá confirmarla, modificarla o revocarla.

El pliego de cargos deberá notificarse al investigado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su formulación, mediante envío de la decisión a su correo electrónico con copia digital del expediente, o entrega física del mismo en la unidad habitacional asignada en la Cooperativa. Se entenderá surtida la notificación, dos (2) días hábiles después de introducido el pliego en el correo electrónico o la entrega de las copias físicas.

Notificado el pliego de cargos, el disciplinado dispondrá de diez (10) días hábiles desde la respectiva notificación, término dentro del cual, podrá solicitar o aportar pruebas y presentar los descargos del caso. Vencido este término, la Junta de Vigilancia remitirá el expediente al Consejo de Administración para que se surta la etapa del juzgamiento.

3. Juzgamiento: Recibido el expediente por el Consejo de Administración, evaluará la solicitud de pruebas si hubiere sido presentada, para ordenar las que fueren pertinentes conducentes y necesarias, procediendo a su práctica dentro del término de veinte (20) días, garantizándose en todo caso al investigado el derecho de controvertirlas. Si no se

hubieren solicitado pruebas, o vencido el término para su práctica, correrá traslado para que el investigado presente alegatos de conclusión por el término de diez (10) días hábiles.

4. Decisión: El Consejo de Administración estudiará el asunto y si es de su competencia tomará la decisión. Si compete a la Asamblea, emitirá su concepto y evaluará la urgencia del asunto para incluirlo en el orden del día de la Asamblea Ordinaria o citará Asamblea Extraordinaria para que se tome la decisión que sea procedente.

La sentencia se notificará en la misma forma que el pliego de cargos. Contra el fallo del Consejo de Administración que impone una sanción, procede el recurso de apelación ante la Asamblea General, que se podrá interponer dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación debidamente sustentado, por parte del sancionado o su defensor. El recurso se concederá con efecto suspensivo, y el asunto se incluirá en el orden del día para ser tratado y resuelto en la siguiente Asamblea. La decisión de la Asamblea se notificará en estrados.

ARTÍCULO 128°.- Cuando el hecho investigado fuere atribuido a miembros de la Junta de Vigilancia, con participación o no de asociados y/o directivos, se procederá de la siguiente manera:

Cuando se atribuyan los hechos a la totalidad de los integrantes del órgano de control, la Asamblea conformará un Comité investigador que, siguiendo el proceso indicado en este capítulo, adelantará la investigación y tomará la decisión a que haya lugar. Si la decisión es de archivo o de cargos, rendirá sustentado informe a la Asamblea para que se adopte la decisión final.

ARTÍCULO 129°.- RESERVA DE LA ACTUACIÓN DISCIPLINARIA. Todas las actuaciones disciplinarias, así como los documentos e información relacionada, tendrán el carácter de reservados y sólo podrán ser consultadas por el investigado o su apoderado, hasta la formulación y notificación en debida forma el pliego de cargos. Mientras se mantenga la reserva, no podrán expedirse copias de documentación alguna relacionada con la investigación. Será responsabilidad de los miembros de la Junta de Vigilancia, el guardar y velar porque se preserve la reserva de las investigaciones y en general de todas las actuaciones e informaciones a las que tenga acceso por razón de sus funciones. Será causal de mala conducta, el incumplimiento del deber de guardar la reserva prevista en este Artículo.

ARTÍCULO 130°.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN DISCIPLINARIA. La acción disciplinaria se extingue por la muerte del investigado y por prescripción de la acción. La acción disciplinaria prescribe en el término de cuatro (4) años contados a partir de la ocurrencia de los hechos o conductas calificadas como causales de sanción en el presente Estatuto. Tratándose de hechos o conductas de carácter permanente, el término se contará a partir de la ocurrencia del último de los hechos o conducta constitutivos de falta. La notificación del pliego de cargos interrumpe el término de prescripción.

ARTÍCULO 131°.- IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES. Las causales de impedimento y recusación contempladas en el Código de Procedimiento Penal, son aplicables a los investigadores, quienes deberán declararse impedidos en caso de estar incurso en alguna de ellas, so pena de verse inmerso en falta disciplinaria.

ARTÍCULO 132°.- REMISIÓN. Las disposiciones contenidas en el Código General Disciplinario, se aplicarán en los procesos disciplinarios que cursen en Coofundadores, en caso de falta de norma en este Estatuto aplicable, siempre y cuando no se oponga a la doctrina y a los principios cooperativos.

ARTÍCULO 133°.- Los casos no previstos en este Estatuto y que no fueren desarrollados mediante reglamentaciones internas, se resolverán conforme lo prevé la Ley y las resoluciones que sobre cooperativas dicte la entidad oficial competente. En último término, se recurrirá a las disposiciones generales sobre sociedades, que por su naturaleza sean aplicables a las cooperativas.

ARTÍCULO 134°.- INTERPRETACIÓN. La interpretación del presente Estatuto, se hará conforme a la Ley, a la doctrina y a los principios cooperativos universalmente aceptados.

Este Estatuto fue aprobado por la LVIII Asamblea General Extraordinaria de Asociados, de la Cooperativa Multiactiva Los Fundadores, realizada en la Sede Social de la misma, en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, el veintiséis (26) de febrero, el 1° de marzo y el 2 de marzo del dos mil veintidós (2022).

ÁLVARO BARRETO DELGADO
Presidente de la Asamblea

WALTER PRIETO LOAIZA
Vicepresidente de la Asamblea

JULIO HERNÁN CORREA SÁNCHEZ
Secretario del Consejo de Administración



REPORTE DEL PROCESO

76001400300820210069200

Fecha de la consulta: 2024-01-30 22:51:15
Fecha de sincronización del sistema: 2024-01-30 19:23:34

Datos del Proceso

Fecha de Radicación	2021-10-24	Clase de Proceso	Ejecutivo Singular
Despacho	JUZGADO 008 CIVIL MUNICIPAL DE CALI	Recurso	Sin Tipo de Recurso
Ponente	Juez 8 Civil Municipal de Cali	Ubicación del Expediente	Secretaria - Términos
Tipo de Proceso	De Ejecución	Contenido de Radicación	

Sujetos Procesales

Tipo	Es Emplazado	Nombre o Razón Social
Demandante	No	WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
Demandado	No	COOPERATIVA MULTIACTICA LOS FUNDADORES

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
2024-01-17	Fijacion estado	Actuación registrada el 17/01/2024 a las 14:19:29.	2024-01-18	2024-01-18	2024-01-17
2024-01-17	Auto resuelve concesión recurso apelación				2024-01-17
2023-12-05	Fijacion estado	Actuación registrada el 05/12/2023 a las 16:49:52.	2023-12-06	2023-12-06	2023-12-05
2023-12-05	Auto pone en conocimiento	NIEGA NULIDAD			2023-12-05
2023-12-05	Fijacion estado	Actuación registrada el 05/12/2023 a las 16:49:08.	2023-12-06	2023-12-06	2023-12-05
2023-12-05	Auto decide recurso	CONCEDE APELACION			2023-12-05
2023-11-24	Fijacion estado	Actuación registrada el 24/11/2023 a las 16:37:44.	2023-11-27	2023-11-27	2023-11-24
2023-11-24	Auto ordena correr traslado	DE NULIDAD			2023-11-24
2023-11-10	Fijacion estado	Actuación registrada el 10/11/2023 a las 16:03:43.	2023-11-14	2023-11-14	2023-11-10
2023-11-10	Sentencia Anticipada (Art 278 Numeral 2° C.G.P.)				2023-11-10
2023-10-17	Fijacion estado	Actuación registrada el 17/10/2023 a las 16:45:04.	2023-10-18	2023-10-18	2023-10-17
2023-10-17	Auto pone en conocimiento	ANUNCIA NO REALIZACION DE AUDIENCIA			2023-10-17
2023-10-11	Fijacion estado	Actuación registrada el 11/10/2023 a las 15:17:08.	2023-10-12	2023-10-12	2023-10-11
2023-10-11	Auto pone en conocimiento	DESVINCULA A UN DEMANDADO			2023-10-11

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
2023-09-06	Fijacion estado	Actuación registrada el 06/09/2023 a las 15:59:18.	2023-09-07	2023-09-07	2023-09-06
2023-09-06	Auto fija fecha audiencia y/o diligencia				2023-09-06
2023-08-15	Fijacion estado	Actuación registrada el 15/08/2023 a las 19:09:57.	2023-08-16	2023-08-16	2023-08-15
2023-08-15	Auto ordena correr traslado	EXCEPCIONES			2023-08-15
2023-07-19	Fijacion estado	Actuación registrada el 19/07/2023 a las 15:42:48.	2023-07-21	2023-07-21	2023-07-19
2023-07-19	Auto decide recurso				2023-07-19
2023-05-04	Fijacion estado	Actuación registrada el 04/05/2023 a las 17:20:51.	2023-05-05	2023-05-05	2023-05-04
2023-05-04	Auto pone en conocimiento	TIENE POR NOTIFICADO			2023-05-04
2023-04-14	Fijacion estado	Actuación registrada el 14/04/2023 a las 16:17:59.	2023-04-17	2023-04-17	2023-04-14
2023-04-14	Auto decide recurso	RECHAZA			2023-04-14
2023-03-21	Fijacion estado	Actuación registrada el 21/03/2023 a las 17:43:40.	2023-03-22	2023-03-22	2023-03-21
2023-03-21	Auto ordena notificar	A UN VINCULADO			2023-03-21
2023-03-07	Fijacion estado	Actuación registrada el 07/03/2023 a las 13:15:16.	2023-03-08	2023-03-08	2023-03-07
2023-03-07	Auto fija fecha audiencia y/o diligencia	AUDIENCIA PARA EL 14 DE MARZO DE 2023 A LAS 9;30 AM			2023-03-07
2023-02-24	Fijacion estado	Actuación registrada el 24/02/2023 a las	2023-02-27	2023-02-27	2023-02-24

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
		17:01:00.			
2023-02-24	Auto pone en conocimiento	PETICION IMPROCEDENTE			2023-02-24
2023-02-24	Fijacion estado	Actuación registrada el 24/02/2023 a las 16:59:32.	2023-02-27	2023-02-27	2023-02-24
2023-02-24	Auto decreta medida cautelar	INSCRIPCION DE DEMANDA			2023-02-24
2023-01-30	Fijacion estado	Actuación registrada el 30/01/2023 a las 16:56:30.	2023-01-31	2023-01-31	2023-01-30
2023-01-30	Auto decide recurso				2023-01-30
2023-01-30	Fijacion estado	Actuación registrada el 30/01/2023 a las 16:54:53.	2023-01-31	2023-01-31	2023-01-30
2023-01-30	Auto fija fecha audiencia y/o diligencia				2023-01-30
2023-01-30	Fijacion estado	Actuación registrada el 30/01/2023 a las 16:52:17.	2023-01-31	2023-01-31	2023-01-30
2023-01-30	Auto resuelve adición providencia	apelación			2023-01-30
2023-01-12	Fijacion estado	Actuación registrada el 12/01/2023 a las 16:20:01.	2023-01-13	2023-01-13	2023-01-12
2023-01-12	Auto decide recurso	No reponer numeral 1.			2023-01-12



REPORTE DEL PROCESO

76001400300820210069201

Fecha de la consulta: 2024-01-30 22:50:16
Fecha de sincronización del sistema: 2024-01-30 19:29:47

Datos del Proceso

Fecha de Radicación	2024-01-15	Clase de Proceso	Ejecutivo Singular
Despacho	JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	Recurso	Apelación de Sentencias
Ponente	Juez Dieciocho Civil Circuito de Cali	Ubicación del Expediente	
Tipo de Proceso	De Ejecución	Contenido de Radicación	

Sujetos Procesales

Tipo	Es Emplazado	Nombre o Razón Social
Demandante	No	WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
Demandado	No	COOPERATIVA MULTIACTIVA FUNDADORES – COOFUNDADORES

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
2024-01-24	Fijacion estado	Actuación registrada el 24/01/2024 a las 16:05:01.	2024-01-25	2024-01-25	2024-01-24
2024-01-24	Auto admite recurso apelación				2024-01-24
2024-01-15	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 15/01/2024 a las 19:53:29	2024-01-15	2024-01-15	2024-01-15



REPORTE DEL PROCESO

76001400300820210069202

Fecha de la consulta: 2024-01-30 22:49:34
Fecha de sincronización del sistema: 2024-01-30 19:29:47

Datos del Proceso

Fecha de Radicación	2024-01-21	Clase de Proceso	Ejecutivo Singular
Despacho	JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	Recurso	Apelación de Autos
Ponente	Juez Dieciocho Civil Circuito de Cali	Ubicación del Expediente	
Tipo de Proceso	De Ejecución	Contenido de Radicación	

Sujetos Procesales

Tipo	Es Emplazado	Nombre o Razón Social
Demandante	No	WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO
Demandado	No	COOPERATIVA MULTIACTIVA FUNDADORES – COOFUNDADORES

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
2024-01-21	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 21/01/2024 a las 20:20:04	2024-01-21	2024-01-21	2024-01-21

Señor

JUEZ 2 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E.S.D.

REFERENCIA: RAD.2023-00305 PROCESO: VERBAL SUMARIO NULIDAD Y/ RESOLUCION De COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de firma, mayor de edad y vecino de Cali, manifiesto a Usted muy comedidamente que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO, también mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, para que me represente en el referido proceso tramitado en mi contra ante su Despacho.

Así mismo faculto a mi apoderada para interponer demanda de reconvención en acción verbal de nulidad absoluta del acta No. 1163 del 12 de agosto de 2022, proferida por el Consejo de Administración de la demandante COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES

Mi apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

PODERDANTE:



WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

c.c. 19421799 de Bto D.C.

ACEPTO:

APODERADA:



MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255 de Cali

T.P. 49.781 del C. S de la J

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaria 18 del Circulo de Cali

AUTENTICACIONES
Ante HANZ PETER ZARAMA SANTACRUZ NOTARIO 18 DEL CIRCULO DE CALI hace constar que el escrito antecede fue presentado personalmente por:

GONZALEZ MORENO WILLIAM MAURICIO
Identificado con C.C. 19421799
quien además declaró que su contenido es cierto y verdadero y que la firma que en el aparece es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

DOCUMENTO PRIVADO
Cali, 2024-01-29 09:13:01

X
Firma Declarante



Cod. m1413



13478-4c035301

REPUBLICA DE COLOMBIA
HANZ PETER ZARAMA SANTACRUZ
NOTARIO 18 DEL CIRCULO DE CALI



HANZ PETER ZARAMA SANTACRUZ
Notario
Departamento del Valle del Cauca



Enero 31 de 2024

Doctora

OLGA PATRICIA GUERRRO CALDERON

Gerente

COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUN DADORES

E.S.D.

REFERENCIA: SOLICITUD APORTE DE DOCUMENTOS DEMANDA DE RECONVENCION EN PROCESO VERBAL SUMARIO NULIDAD Y/ RESOLUCION De COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO RADICADO: 2023-00305

MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO, también mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, actuando en representación judicial del demandado **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO** dentro del referido trámite, muy comedidamente le solicito remitir al Juzgado que conoce del presente trámite

PRIMERO: Copia del **ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023**, que obra como prueba documental dentro del texto de la demanda del referido trámite, ya que no se encuentra dentro de los anexos enviados por el Juzgado a mi poderdante en virtud de la notificación del auto admisorio de la referida demanda así mismo muy comedidamente le solicito remitir al Despacho el video que contiene la grabación de lo plasmado en el **ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023**.

SEGUNDO: Del video que contiene la grabación de la audiencia de Asamblea *Ordinaria* de asociados de COOFUNDADORES llevada a cabo *en marzo de 2022*.

TERCERO: Del comprobante de entrega al señor JESUS ANTONIO OCAMPO DE LA SUMA DE \$115.000.000 por parte de COOFUNDADORES en mayo de 2018

Agradezco la atención prestada a la presente solicitud,

Cordialmente,



MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255 de Cali

T.P. 49.781 del C. S de la J

Enero 31 de 2024

Doctora

OLGA PATRICIA GUERRRO CALDERON

Gerente

COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUN DADORES

E.S.D.

REFERENCIA: RADICADO: 2023-00305 PROCESO VERBAL SUMARIO NULIDAD Y/ RESOLUCION De COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO/ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES DE FECHA 4 DE MARZO DE 2023 OBRA COMO PRUEBA DOCUMENTAL DEMANDA INSTAURADA ANTE JUEZ 2 CIVIL MUNICIPAL DE CALI/ VIDEO GRABACION ACTA 4 DE MARZO DE 2023

MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO, también mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, actuando en representación judicial del demandado **WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO** dentro del referido trámite, muy comedidamente le solicito remitir al Juzgado que conoce de la presente demanda el **ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023**, que obra como prueba documental dentro del texto de dicha demanda, ya que no se encuentra dentro de los anexos enviados por el Juzgado a mi poderdante en virtud de la notificación del auto admisorio de la referida demanda así mismo muy comedidamente le solicito remitir al Despacho el video que contiene la grabación de lo plasmado en el **ACTA de ASAMBLEA ORDINARIA DE ASOCIADOS DE COOFUNDADORES de FECHA 4 DE MARZO de 2023**.

Agradezco la atención prestada a la presente solicitud,

Cordialmente,



MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255 de Cali

T.P. 49.781 del C. S de la J

Señor

JUEZ 2 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E.S.D.

REFERENCIA: RAD.2023-00305 PROCESO: VERBAL SUMARIO NULIDAD Y/ RESOLUCION De COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES contra WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de firma, mayor de edad y vecino de Cali, manifiesto a Usted muy comedidamente que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO, también mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. 31.917.255 de Cali y portadora de la T.P. 49.781 del C. S de la J, para que me represente en el referido proceso tramitado en mi contra ante su Despacho.

Así mismo faculto a mi apoderada para interponer demanda de reconvención en acción verbal de nulidad absoluta del acta No. 1163 del 12 de agosto de 2022, proferida por el Consejo de Administración de la demandante COOPERATIVA MULTIACTIVA LOS FUNDADORES Sigla: COOFUNDADORES

Mi apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

PODERDANTE:



WILLIAM MAURICIO GONZALEZ MORENO

c.c. 19421799 de Btú D.C.

ACEPTO:

APODERADA:



MARISOL CAROLIN ZAPATA CARVALLO

C.C. 31.917.255 de Cali

T.P. 49.781 del C. S de la J

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaría 18 del Círculo de Cali

AUTENTICACIONES
Ante HANZ PETER ZARAMA SANTACRUZ NOTARIO 18 DEL CÍRCULO DE CALI hace constar que el escrito antecede fue presentado personalmente por:

GONZALEZ MORENO WILLIAM MAURICIO
Identificado con C.C. 19421799
quien además declaró que su contenido es cierto y verdadero y que la firma que en el aparece es suya. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

DOCUMENTO PRIVADO
Cali, 2024-01-29 09:13:01

X
Firma Declarante



Cod. m1413



13478-4c035301

REPUBLICA DE COLOMBIA
HANZ PETER ZARAMA SANTACRUZ
NOTARIO 18 DEL CÍRCULO DE CALI



HANZ PETER ZARAMA SANTACRUZ
Notario
Departamento del Valle del Cauca

