



ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,  
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SANTA FE**

**HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 30 del , fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO EDIFICIO NARINO PH - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la AC13#- de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 3201 del 15 de Septiembre de 2006, corrida ante la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1306521

Que mediante acta No. 148 del 30 de julio de 2021 se eligió a:  
MARIA CARMENZA CASAS TORRES con CÉDULA DE CIUDADANÍA 51753768, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 30 de julio de 2021 al 30 de julio de 2022.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



**DAIRO ALIRIO GIRALDO CASTAÑO  
ALCALDE(SA) LOCAL DE SANTA FE**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8° de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 10/08/2021 2:19:01 p. m.



**BLANCA A. DURAN QUINTERO**

**Abogada**

**Calle 12 B No. 8-23 Of. 319**

[baduqui@hotmail.com](mailto:baduqui@hotmail.com) o [blanca.duran992@gmail.com](mailto:blanca.duran992@gmail.com)

celular: 3192656896

Señor

**JUEZ 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**ccto37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

E.

S.

D.

Ref: Proceso **No. 11001310303720210019800**

CONTESTACIÓN DEMANDA

Impugnación de Acta Asamblea del 25 de marzo de 2021

Auto del 21 de junio de 2021 notificado por email el 16 de julio.

**BLANCA AURORA DURAN QUINTERO**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada titulada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 56.419 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial del Edificio Nariño Propiedad Horizontal, N.I.T.- 800147952-0, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por **MARIA CARMENZA CASAS TORRES**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.753.768 de Bogotá, en virtud del poder especial a mi conferido, encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, puesto que la notificación electrónica se recibió el día viernes 16 de julio hogaño, ante usted Señor Juez, comparezco para CONTESTAR LA DEMANDA de la referencia instaurada por la doctora así:

**1. A LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS LEGALES Y  
REGLAMENTARIOS DE LA DEFENSA**

**Ai primero. Es cierto.** El orden del día indicado en la convocatoria a la asamblea ordinaria llevada a cabo el 25 de marzo de 2021 es el señalado por la parte actora en este punto, sin embargo, es indispensable hacer las siguientes acotaciones:

En esta reunión la administradora puso de presente que el orden del día se había publicado con la convocatoria, es decir, con tiempo suficiente, en donde en el cuarto punto se incluyó "APROBACIÓN REGLAMENTO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA", documento en el que se indicó *el tiempo que tenían los asambleístas para participar*.

En el audio de esta asamblea con meridiana claridad se puede evidenciar la insistencia en que los participantes pudieran intervenir y votar, por tanto, cuando se sometió a consideración el orden del día la secretaria de la reunión dijo que si alguien no estaba de acuerdo lo manifestara y levantara la mano para participar y la demandante no dijo nada, por ello la votación fue: por el SI: el 84-03% y por el NO: **ningún voto**.

Por el anterior motivo, no es, cuando menos claro, por qué razón, con posterioridad a la votación, manifestó inconformidad porque según ella no podían expresarse y de allí que la presidenta de la asamblea le hubiese dado suficiente ilustración al respecto recordándole que en el reglamento de asamblea se había fijado un tiempo de participación como se ha hecho en todas las reuniones de las diversas entidades que han celebrado sus reuniones mediante este mecanismo, a efecto de que sean más ordenadas. En ese momento pudo decir que le parecía muy corto el tiempo, si así ella lo consideraba, pues los demás participantes tampoco manifestaron desacuerdo alguno.

Y, acto seguido, la presidenta comunicó que por el chat estaban escribiendo los asambleístas que existían mecanismos de participación como levantar la mano para intervenir porque las asambleas virtuales son así y que además agregaban que la demandante siempre era igual ya que era conflictiva y que vivía cuestionando todo. Hizo énfasis en que en manera alguna se le estaba coartando la posibilidad de intervenir a ningún propietario. En el audio se puede apreciar esta situación. Es de advertir que ningún otro participante estuvo en desacuerdo con el desarrollo de la asamblea.

En el quinto punto se sometió a consideración el reglamento de asamblea que establecía la participación por un término de tres minutos y obtuvo esta votación: Por el SI: 80.84 y por el NO: **ningún voto**. Extrañamente, a pesar de las anteriores intervenciones de la actora, quien estaba presente, no votó en contra y tampoco dijo no estar de acuerdo.

**Al segundo. Es cierto** que en el orden del día de la asamblea no estaba la propuesta de condonar intereses, no obstante, es de observar que, en tratándose de **una asamblea ordinaria** de cualquier tipo de entidad, sociedad u organización, ésta tiene plena facultad de tratar otros puntos o aspectos que considere necesarios, cuando se someta a consideración el orden del día, en cualquier momento, o en el punto de proposiciones y varios, pues como fácilmente se puede observar, en el caso en comento, reitero, *se trata de una asamblea ordinaria*, no de carácter extraordinario donde, como bien se sabe, no se pueden tratar aspectos no incluidos en la convocatoria.

Las asambleas pueden tomar cualquier tipo de decisión, siempre y cuando estén ajustadas a la ley y al reglamento de propiedad horizontal y que sea en interés, en este caso del Edificio Nariño, sus propietarios y/o residentes.

En el punto tres (3) se sometió a consideración de los asambleístas el orden del día y el resultado de la votación fue: 84-03% por el SI y no hubo ningún voto en contra.

Se anota que la ley 675/01 ni el reglamento de propiedad horizontal señalan como requisito del orden del día de una asamblea ordinaria, incluir la propuesta de condonar intereses, por ello no existe ninguna irregularidad que pueda, legalmente, ser objeto de impugnación.

En torno a este tema la Supersociedades (se conoce que ante los vacíos de la ley 675/01 generalmente se acude, dependiendo los temas, bien al Código Civil o al Código de Comercio y por ende a su doctrina y jurisprudencia sobre el particular) ha expresado sobre el contenido del orden del día de una asamblea ordinaria lo siguiente:

*"Asunto: En las reuniones ordinarias se pueden tratar asuntos no incluidos en el orden del día y decidir sobre los mismos.*

*"En la convocatoria para las reuniones extraordinarias se especificarán los asuntos sobre los que se deliberará y decidirá. **En las reuniones ordinarias la asamblea, podrá ocuparse de temas no indicados en la convocatoria a propuesta de los directores o de cualquier asociado...**" (subraya fuera del texto). Como se puede observar de la norma citada, tratándose de una reunión ordinaria, **basta que haya una sugerencia por parte de cualquiera de las personas allí referenciadas, para que los asambleístas se puedan ocupar de temas no incluidos dentro del orden del día; y es que no puede ser de otra manera, pues si de acuerdo con los artículos 187 y 422 del Código de Comercio que determinan las funciones del máximo órgano social, es la oportunidad legal que tienen los asociados de ventilar todos los asuntos propios de la compañía y adoptar las medidas del caso, no sería lógico que cualquier punto no especificado expresamente, no pudiera ser sometido a su consideración y consiguiente aprobación, pues se estaría desvirtuando el significado mismo de lo que es la reunión ordinaria, debiéndose entender, por consiguiente, que todos los temas de interés de los asociados y de los mismos directores se encuentran incluidos implícitamente dentro de la convocatoria".***  
(resalto en negrillas y cursivas)

[https://www.supersociedades.gov.co/nuestra\\_entidad/normatividad/normatividad\\_conceptos\\_juridicos/2959.pdf](https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/2959.pdf)

**Ai tercero. Es cierto** que en el orden del día de la asamblea del 25 de marzo de 2021 no se incluyó el acta anterior y que, como consecuencia de ello, obviamente, no fue aprobada.

A continuación esbozamos las razones de carácter jurídico que la actora al parecer desconoce y que, por tanto, tampoco es motivo legal o reglamentario de impugnación:

- a. El artículo 38 de la ley 675 de 2021 es absolutamente claro sobre cuál es el contenido de un acta de asamblea y en ninguno de sus apartes señala como una de sus facultades o funciones legales, aprobar las actas derivadas de sus reuniones, es decir, se insiste, no es un requisito incluir en el orden del día la aprobación del acta anterior.

De la misma forma, el art. 22 (pág. 31) y el art. 31 (pág. 36) del Reglamento de Propiedad Horizontal, referidos a las funciones básicas de las asambleas y contenido de las actas, tampoco le asigna a la asamblea la facultad de aprobar actas, motivo por el cual, reitero, no se viola ninguna disposición, ni legal, ni reglamentaria que sea objeto de impugnación.

- b. El art. 47 de la ley en comento alude a que las decisiones de la asamblea se hacen constar en actas firmadas por el presidente y secretario. El acta de asamblea ordinaria del Edificio Nariño P.H., consta este aspecto al igual que los ordenados por las normas que tratan este tema.

El aparte cuarto de este artículo de la ley precisa:

***"La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite".*** (negritas y subrayas fuera de texto). Como fácilmente se observa, en ninguna parte dice que se deba aprobar el acta, tampoco lo dice el reglamento en su art. 31 (págs. 36 y 37), se advierte que a ninguna persona se le ha negado la entrega de actas.

- c. Sea la oportunidad para traer a colación escrito publicado por la firma GERENCIE que fácilmente se ubica en el link: <https://www.gerencie.com/mitos-y-verdades-sobre-las-asambleas-de-copropietarios.html>, en donde se precisa:

***"Se debe leer y someter a aprobación el acta de la asamblea anterior?"***

**FALSO.** Este antiguo mecanismo hacía que las asambleas perdieran mucho tiempo leyendo y discutiendo los temas del año anterior, con lo que se dificultaba dar trámite a los asuntos del nuevo periodo, por lo cual se estableció un procedimiento práctico, que consiste en que una vez publicada el acta (por fijación en cartelera, o aviso a la comunidad sobre la disponibilidad de la misma) se cuenta con dos (2) meses para impugnar, de modo que vencido este plazo, si no ha sido impugnada se surte la aprobación.

Ahora se acostumbra, **aunque no es necesario**, presentar un informe de la comisión verificadora del acta". (resalto)

- d. Cabe destacar que cuando la asamblea nombra una Comisión, su función, única y exclusivamente es para constatar que el contenido de este documento concuerde con lo sucedido en la reunión y durante dicho lapso ni la demandante, ni ningún otro miembro de la copropiedad o demás integrantes de tal comisión se pronunciaron sobre no estar de acuerdo con su contenido, máxime cuando la demandante fue miembro de la COMISIÓN PARA VERIFICAR LA REDACCIÓN DEL ACTA y no obstante haberse puesto este documento a disposición de los propietarios y residentes dentro del término que indican los inciso 3 y 4 del art. 47 de la ley 675 y art. 31 (pág. 36) del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P.H., la doctora María E. Gómez, no la objetó, no presentó ninguna sugerencia sobre su contenido, ni la firmó como era su obligación.

Únicamente el señor Álvaro Salazar miembro de la comisión y la doctora Claudia Johana Borda, presidenta de la asamblea al revisar la redacción del acta sugirieron modificaciones: unas pocas de fondo y esencialmente de forma, como se puede apreciar en el documento final que se encuentra firmado en los términos de ley y reglamento y en los escritos recibidos por la administración que se anexan como prueba Adjunto el acta final de la asamblea del 25 de marzo con las correcciones sugeridas y los citados oficios.

Vale la oportunidad para señalar que la doctora María E. Gómez B. en varias de las ocasiones se ha postulado como integrante de la mencionada comisión y la Asamblea ha aceptado su postulación y a diferencia de los demás miembros, no se ha dignado firmar estos documentos a pesar de los requerimientos que se le han hecho, tal es el caso de las siguientes actas, cuyas copias se anexan para conocimiento del juzgado:

- No. 015 de asamblea ordinaria del 20 de marzo de 2013.
- No. 17 de asamblea ordinaria del 25 de marzo de 2015 y
- No. 11 de asamblea extraordinaria del 29 de agosto de 2017, cuyas copias se anexan a la presente contestación.
- No. 23 de asamblea ordinaria del 25 de marzo de 2021 (se anexan)

Sea el momento para resaltar que la administradora del edificio y secretaria de la asamblea ordinaria del presente año, mediante email que se adjunta a la presente, le envió el acta respectiva a la doctora Gómez, demás integrantes de la comisión verificadora del acta y a la presidenta de la reunión para su análisis y ella no presentó sugerencias, ni realizó objeción alguna.

**Al cuarto. Es cierto** que en el punto cinco (5) del orden del día que claramente se refería a el "**Nombramiento de la Comisión Verificadora para la presente acta**" la doctora María E. Gómez intervino fue para solicitar le fuera proporcionado un estado de cuenta a la fecha de la asamblea para verificar como se encontraba respecto de las cuotas de administración de las oficinas 611 y 802.

Es de acotar que el tema que se estaba tratando era muy distinto al que hizo alusión la actora, máxime cuando dicha solicitud la pudo presentar mucho tiempo antes de la realización de la asamblea. En todo caso, la ley no consagra este aspecto como violatorio de la ley y tampoco lo es del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Nariño, motivo por el cual no es argumento válido para impugnar los actos de la asamblea.

Se aclara si, que, junto con la convocatoria de la Asamblea del 25 de marzo de 2021, fue entregado el listado de deudores morosos donde la demandante NO APARECE por que se encontraba al día con dichas cuotas. Así mismo, atendiendo la solicitud que ella hizo en la asamblea, la representante legal del Edificio, le envió el estado de cuenta de años anteriores vía email de fecha 6 de mayo en donde le informa además que no le ha sido posible enviarle copia del audio de la asamblea debido a que la empresa contratada no la ha enviado.

Además, en el punto 7 del orden del día del acta de asamblea referido al **INFORME DE REVISORÍA FISCAL** (pág. 8 al respaldo aparte 6 del acta final de asamblea) Humberto Sierra, realizó la siguiente observación:

*"Se recomienda que cuando se recibe la cuenta de cobro, se verifique y si ésta presenta algún tipo de novedad, acercarse a la administración con el soporte para proceder con la legalización y quede al día la cuenta".*

**Al quinto. Es cierto** que la demandante solicitó la grabación de la asamblea del 25 de marzo, según ella "...para comparar lo escrito y no ha sido posible que la administración me la entregue". (subrayas y negrillas fuera de texto). Sobre este tema debe aclararse a la actora, de una parte, que el mencionado inciso segundo del art. 47 de la ley 675/01, es enfático en establecer que la comisión que nombra la asamblea es para **verificar la redacción del acta** y, respecto del contenido, se advierte e insiste que durante el tiempo de su publicación ninguno de los asistentes a la asamblea, entre ellas la actora, expresaron objeción alguna sobre estos aspectos cuyas anotaciones fueron fielmente tomadas por mi prohijada en su calidad de secretaria de la asamblea y representante legal del Edificio Nariño.

Recalco que lo expuesto por la doctora María Gómez, en este punto, no está consagrado en la ley o reglamento como motivo o requisito de impugnación.

De la misma forma se informa al despacho que no fue posible la entrega de la grabación cuando la solicitó la actora, porque la empresa contratada, a pesar del requerimiento que le hizo oportunamente la administradora del edificio por correo electrónico solo la envió, mucho tiempo después. (Hago llegar al despacho el requerimiento de fecha 6 de mayo hecho por la administradora del Edificio Nariño a la empresa Scpaye que se contrató para realizar el audio de la asamblea)

Vía email le informó de tal circunstancia a la doctora Gómez, no obstante, esta situación no es motivo legal ni reglamentario para impugnar actos o decisiones de una asamblea puesto que el acta elaborada y firmada, que es la que constituye plena prueba, fue fiel reflejo de lo sucedido, teniendo si en consideración, claro está, que este documento no puede contener hasta lo más mínimo que suceda en un evento como este. Adjunto copia email remitido a la actora.

Como finalmente, ante los requerimientos de la administración, la empresa contratada entregó la grabación de la asamblea, se adjunta a la presente.

**Al sexto. No es cierta la aseveración como lo indica la actora** en el sentido de que al acta le hayan hecho falta apartes en donde se dijo que hubo varios copropietarios que se quejaron de no haber podido votar, toda vez que en tal documento y en el audio se puede comprobar que cuando hubo alguna dificultad al respecto así lo advirtieron la misma presidenta de la reunión y/o la secretaria y por ello, en algunas ocasiones se volvió a realizar la votación y se permitieron también las intervenciones que fueron necesarias sobre el particular y tal es así, por ejemplo, que en la parte final del punto 9 del orden del día denominado "Aprobación proyecto del presupuesto para el año 2021", la secretaria solicitó que las personas a quienes se les hubiera dificultado la votación,

le enviaran mensaje por el chat y el whatsapp, para dejar claro que todos estuviesen votando, ya que le preocupaba este tema. (respaldo de la pág. 10 aparte tercero del acta final de asamblea).

La administradora del edificio, Carmenza Casas, a fin de que hubiese total claridad sobre la votación le solicitó a la presidenta someter nuevamente a votación las decisiones y el resultado fue: por el SI: 73.21% y por el NO, no hubo votos, siendo así, cualquier inconveniente que se hubiese presentado, fue subsanado.

Debemos tener en cuenta, además, que en la casi totalidad de los edificios y conjuntos de propiedad horizontal, así como en todo tipo de entidades y organizaciones, en algunos momentos de las reuniones de asambleas ordinarias, extraordinarias, de juntas directivas y consejos de administración que han tenido que realizarse virtualmente por motivos de salud (pandemia), se han tenido dificultades con los sistemas tecnológicos pero durante los mismos eventos ello se ha solucionado y se han atendido oportunamente las inquietudes que han presentado los asistentes, tal es el caso de la asamblea ordinaria del Edificio Nariño P.H., razón por la cual los asambleístas finalmente estuvieron de acuerdo con todos y cada uno de los puntos que demandaron votaciones y por ello con posterioridad a esta asamblea nadie presentó ningún reparo, sólo la actora y como consecuencia de la demanda que instauró mucho tiempo después de publicada el acta, ya que durante la publicación y tiempo después, nada dijo.

Para mayor claridad y seguridad para los asistentes a la asamblea, nuevamente en el punto 12 del orden del día, proposiciones y varios (página 14 inciso dos del acta final de asamblea) se indica:

*"La Administradora informa a los Asambleístas que ella está tomando atenta nota tanto de todas las intervenciones como de las votaciones, para poder realizar el acta y que la misma quede en las condiciones como se realiza"*

**Al séptimo. Es cierto** lo que dice la demandante en el sentido de que, cumplidos los requisitos previos al nombramiento de presidente de la asamblea, se procedió a su elección. Ello no es violatorio de la ley, ni del Reglamento del Edificio Nariño. Nótese que la misma demandante asegura que se cumplieron los requisitos previos para tal nombramiento y por ello no es cuando menos entendible por qué razón objeta esta elección en el punto 10 de su demanda de impugnación.

**Al octavo. Es cierto** que el nombramiento de presidente de la asamblea recayó en la doctora Claudia Borda quien aceptó el cargo. El resultado de esta votación fue: **por el SI, el 83.85%. Por el NO. Ningún voto.**

Debemos tener claro que la libelista, que estaba presente en esta reunión, no presentó objeción alguna sobre el particular.

En este punto la actora en la demanda no invocó norma alguna que fuera objeto de impugnación y por tanto violatorio de la ley o del reglamento ya que no existe.

**Al noveno. No es cierto** que la doctora Claudia J. Borda, fungió en la asamblea como propietaria de la oficina 605. Se hizo alusión a la oficina 605, e incluso a la oficina 502 porque es de conocimiento en el edificio que son lugares que en algunas ocasiones ella labora, pero se sabe que no es su propietaria; ha de tenerse muy en cuenta que por no ser propietaria de dichos inmuebles y por ser abogada, conoce muy bien que podía asistir, deliberar y tomar decisiones en la asamblea ordinaria, o sea, con todos los derechos, si representaba a alguno de los propietarios y por este motivo a la doctora Claudia el doctor Néstor Mauricio Zaraza dueño de la oficina 703 le entregó un poder amplio y suficiente para que lo representara como su delegada ante la asamblea que nos ocupa, como consta en el documento que se adjunta al presente. (anexo el poder).

La demandante no indicó norma legal y reglamentaria que se estuviera violando, debido a que no existe por lo que no hubo violación alguna y por tanto tampoco hay motivo de impugnación en este punto.

**Al décimo. No es cierto** que la demandante haya solicitado en la asamblea si la doctora Claudia Borda era copropietaria del Edificio para poder ejercer el cargo de presidente y que no haya habido respuesta satisfactoria toda vez que examinado el contenido total del acta de la asamblea en comento, que a la luz de la ley constituyen plena prueba, no existe ninguna constancia al respecto, tampoco en la grabación de la reunión. Por tanto, es totalmente falsa su afirmación.

Recordemos que en el punto siete (7) de la demanda la parte actora reconoció que se cumplieron los requisitos para el nombramiento como presidenta de la asamblea de la doctora Claudia Borda.

De otra parte, como se dijo anteriormente, la doctora Claudia J. Borda, legalmente podía ser elegida en cualquier cargo que estimara la asamblea toda vez que tenía poder del doctor Zaraza propietario, como se dijo, de la oficina 703.

Considero que es indispensable enfatizar en los siguientes aspectos de carácter jurídico que indico a continuación, así, en este caso en particular, la doctora Borda no hubiese tenido poder.

- ✓ **Sobre la presidencia de la asamblea.** En la ley 675/01 ni en el reglamento de propiedad horizontal se estipula que para ocupar dicha dignidad tenga que ser propietario o propietaria de un inmueble del edificio Nariño P.H.

En la sentencia C- 318 de 2002 cuyo Magistrado Ponente fue el dr. Alfredo Beltrán Sierra, señaló, respecto de los tenedores a cualquier título:

*"De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales*

*no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, **para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho**". (resalto)*

Es de conocimiento público que el Presidente y Secretario de una asamblea de cualquier tipo de entidad, sociedad u organización puede ser cualquier persona. Ello por cuanto la función del presidente se limita a dirigir o coordinar la reunión, conceder el uso de la palabra y firmar junto con el secretario el acta respectiva, es decir actúa sólo para el acto (actus ageret).

La ley 675/01 ni el Código de Comercio, al cual se acude generalmente ante los vacíos de aquella y tampoco en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Nariño P.H., existe disposición que obligue a que el presidente de la asamblea deba ser un propietario en razón a que esta persona, se insiste, sólo actúa para este evento y tal es así que vr. gratia la Superintendencia de Sociedades, sobre el particular ha señalado que:

*"Como puede observarse, el presidente y el secretario más bien son testigos de lo ocurrido en el seno de las reuniones, y, por tanto, al no existir prohibición legal que limite su designación (salvo pacto en contrario en los estatutos) pueden desempeñarse en tales calidades cualesquiera de las personas que libremente determine en cada reunión el órgano social." (Oficio 220- 91109 de 30 de octubre de 1999) –subrayado nuestro".*

- ✓ **Sobre la integración del Consejo de Administración**, el art. 36 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P.H. (pág. 42) determina:

**"ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.** - *Obligatoriedad. En razón a la facultad concedida en la Ley 675 de 2.001, se decide la continuidad del Consejo de Administración, que estará integrado por un número impar de cinco (5) propietarios de las unidades privadas respectivas, **O SUS DELEGADOS**". (Negrillas y mayúsculas fuera del texto)*

De conformidad con tal norma pueden pertenecer al Consejo de Administración, además de los propietarios, los delegados o representantes de los propietarios de unidades privadas, esto es, quienes tengan poder general o especial para tal fin, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Así entonces, queda claro que no solo los propietarios podrán formar parte del Consejo, sino que también pueden integrarlo sus representantes, sin embargo, se precisa que el delegado actúa en calidad de mandatario de quien lo faculta, que para el caso objeto de análisis sería el propietario de la respectiva unidad privada, por lo tanto, el

delegado puede elegir o ser elegido a nombre del propietario un inmueble conforme a las facultades otorgadas mediante poder.

*"Por otra parte, no es necesario que el apoderado sea propietario de otra unidad privada, pues establecer una restricción en ese sentido atentaría contra el derecho que tiene cada individuo para elegir quien lo represente y la libertad de elegir y ser elegido. Por lo tanto, su representante puede ser cualquier familiar o tercero, aunque no sea residente o propietario. Debe tenerse en cuenta que un poder puede ser conferido no solo a los profesionales en derecho, también a cualquier persona mayor de edad que sea considerado por la ley como capaz" y en los hechos de la demanda nada se dijo al respecto.*

<https://www.copropiedades.com.co/bdconsultas/REPRESENTACION-EN-EL-CONSEJO-DE-ADMINISTRACION---Puede-ser-miembro-del-Consejo-de-Administracion-una-persona-que-no-es-copropietario>

Señalado lo anterior, no se comprueba que este aspecto de lugar a ser motivo de impugnación por violación a ley alguna o al reglamento.

**Al décimo primero. Es cierto** que, en la asamblea ordinaria, en el punto de proposiciones y varios, se propuso la *reducción de intereses* para algunos propietarios, o sea de los que lo solicitaron, debiéndose observar al respecto que siendo este órgano la máxima autoridad de la copropiedad, válidamente podía, *luego de analizar exhaustivamente la situación de cada moroso*, aprobar o no tal situación, lo cual no significa que por ello se hayan tomado decisiones parcializadas, o violando el derecho de igualdad, más si sus razonamientos fueron muy concienzudos y en beneficio de la copropiedad y sus propietarios, como bien se puede observar a continuación.

Así por ejemplo la asamblea legalmente, puede estimar que es viable favorecer a algunos propietarios en la rebaja de intereses ante las circunstancias muy especiales, en particular o en concreto, que se les haya presentado, teniendo en cuenta situaciones como el no haberse puesto en mora en varias ocasiones, o dependiendo el tiempo de la mora o por hechos que den lugar a aplicar criterios de solidaridad como por ejemplo las consecuencias de produjo especialmente a algunos propietarios como consecuencia de la pandemia.

En lo que hace a la reducción de intereses ha de tenerse en cuenta los casos que se analizaron en la asamblea así:

En el caso específico de los señores: Ángela Acuña y Raúl Acuña, en el punto 12 literal B del acta de la asamblea, se menciona que ellos enviaron una solicitud por escrito para que la asamblea lo considerara y así poder llegar a un acuerdo de pago.

En el respaldo de la página 13 del acta final de la asamblea en comentario, literal B y en la página 14 incisos 7, 8 y 9, la señora Ángela Acuña dio amplia explicación a los asambleístas sobre las razones que la asistía para solicitar, **por primera vez**, el descuento total de los intereses y plazo

para el pago del capital ya que desde que habían adquirido las oficinas no se había incurrido en mora y se había pagado cumplidamente.

Se resalta que la ley, ni el reglamento de propiedad horizontal impiden que el citado órgano haya analizado tal situación y haya obrado en consecuencia, por ello no existe motivo de impugnación al respecto, de allí que no es entendible que la actora señale como parcializadas tales decisiones.

Así mismo se informa al despacho que a la asamblea en comento asistió la señorita Lina Hernández y quien le manifestó a los asambleístas que su padre, Enrique Hernández (q.e.p.d.), quien fue propietario moroso de la oficina 308, solicitaba tomar en consideración la deuda que aquel tenía y se le condonara la obligación hasta diciembre del año 2020, es decir, que su proposición consistía en la condonación total de la deuda a capital y de la misma manera los intereses (respaldo página 13, apartes finales de la página 14 e incisos iniciales del respaldo de esta página del acta final de asamblea)

En una de las intervenciones, la doctora María Isabel Ventura de la oficina 411 aclara que la asamblea podría rebajar los intereses, pero no así las cuotas de administración ya que estas no eran descontables (reverso pág. 14 inciso 10 del acta).

La presidenta de la asamblea, antes de someter a consideración de esta reunión la petición de la señorita Lina, sugirió, someter a votación la propuesta en el mismo sentido que lo hicieron los señores Ángela y Raúl Acuña, o sea, que se efectuara el descuento del cien por ciento (100%) por concepto de intereses y se le diera un plazo de un año para pagar el capital.

En ese momento la señorita Hernández, se opuso a esta sugerencia de la presidenta de la asamblea y manifestó que no veía por qué razón tenía que abrirle su propuesta de tal forma e insistió en que se sometiera a consideración de la asamblea su solicitud conforme la presentó y que por tanto se le descontara tanto la totalidad de la deuda como de los intereses hasta diciembre del año 2020. (parte final del reverso de la página 15 del acta final de asamblea)

La propuesta de la señorita Hernández obtuvo la siguiente votación: por el SÍ: el 13.27% y por el NO: el **69-48%**, por tanto, no fue aprobada. (página 16 del acta)

De la misma forma intervino el propietario de la oficina 602 doctor Abad León Galvis para solicitarle también a la asamblea que se le descontara el cien por ciento (100%) de los intereses y agregó:

**"...para que la asamblea sea justa y todo se maneje equitativamente, o como mínimo el 50% de intereses".** (resalto) Aclara luego el doctor Abad que del 100% de los intereses, cancelando la totalidad de la deuda.

Se acota sobre el particular que el doctor Abad León siempre ha tenido deuda pendiente con el edificio, es decir, ha sido deudor moroso desde

hace más de veinte (20) años y tal es así que tiene un proceso en curso, instaurado por el Edificio Nariño P.H., con sentencia y se encuentra para remate la oficina. Como si ello fuera poco se ha acogido a las amnistías que ha aprobado la asamblea, firmado acuerdos de pago y nunca ha dado cumplimiento a ellos y seguramente fueron estas consideraciones que tuvo en cuenta la asamblea en el momento de la votación cuyo contenido fue:

"¿Está de acuerdo con el descuento del 100%, el 50%, de los intereses, o no descuento de intereses, al doctor Abad León, oficina 602?". El resultado de esta votación fue: por el 100% de intereses el: 4.20%; por el 50% de intereses el: 16.36% y por el no descuento de intereses el: **66.87%**. No fue entonces aprobada la solicitud por razones más que evidentes.

Por todo lo anterior, con meridiana claridad, se evidencia por qué la asamblea en cada caso tuvo razones más que valederas de todo orden para pronunciarse en el sentido que lo hizo y en manera alguna por parcialidades o por desconocer el principio de igualdad tan predicado por algunos los morosos, generalmente.

Una vez más, tampoco en este caso se evidencia violación alguna a la ley o reglamento de propiedad horizontal o a cualquier otro principio o norma.

**Al décimo segundo. Es cierto** que el art. 49 de la ley 675 determina quienes pueden impugnar las decisiones de las asambleas.

Y, como nadie ha desconocido este hecho, no hay violación a la ley o reglamento de propiedad horizontal.

**No es cierto**, en el caso que nos ocupa, que las decisiones o actos de la asamblea ordinaria llevada a cabo el 25 de marzo de 2021 no se hayan ajustado a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, y que por tanto dieran lugar a impugnación.

Insisto en que hasta la sociedad se prueba y demuestra, a lo largo de esta contestación y sus adjuntos, que todos los actos se ajustaron a las mencionadas disposiciones en todas y cada una de sus partes, concluyéndose que la demanda se apoya en criterios de tipo personal. Por este motivo es importante, así mismo, tener en cuenta lo que se advierte por la famosa firma Gerencie, que conocemos especialmente abogados y contadores:

*"No se puede impugnar una decisión simplemente por no estar de acuerdo con ella, o por ser inconveniente financiera o administrativamente, sino porque se cree nula o ineficaz en razón a la inobservancia de lo establecido en la ley o el reglamento que gobierna la organización privada".*

**Al décimo tercero. Es cierto** que la actora es propietaria de la oficina 611 pero no es cierto que sea propietaria de la oficina 802 del Edificio Nariño P.H., por razones bien conocidas por ella.

## 2. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

- A. **Me opongo** y respecto a las pretensiones considero necesario solicitar al despacho que se tenga muy en cuenta todos y cada uno de los argumentos esbozados por la pasiva en el punto 10 de los hechos referidos en la contestación de la demanda y que aluden al nombramiento de la doctora Claudia Johana Borda como presidenta de la asamblea y miembros del Consejo de Administración, motivo por el cual no es menester allegar certificado de tradición y libertad que acredite la propiedad de la oficina 605, toda vez que ella asistió a la asamblea en su calidad de representante o delegada del doctor Néstor Mauricio Zaraza propietario de la oficina 703.

Fácilmente se aprecia en el artículo trigésimo sexto del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P. H., la calidad de miembro del Consejo de Administración no solo la puede ostentar el propietario de uno de los inmuebles, sino que también puede serlo su delegado y por ello nuevamente se señala que dicha disposición indica:

*"ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. - Obligatoriedad. En razón a la facultad concedida en la Ley 675 de 2.001, se decide la continuidad del Consejo de Administración, que estará integrado por un número impar de cinco (5) propietarios de las unidades privadas respectivas, **O SUS DELEGADOS**".* (Negrillas y mayúsculas fuera del texto)

- B. **Me opongo** a que se declare la nulidad del cargo de miembro del Consejo de Administración del Edificio Nariño P. H., de la doctora Claudia Johana Borda por las razones legales y reglamentarias antes expuestas. Respecto de la petición de que SE DECLARE LA NULIDAD DEL ACTA que se impugna, como se manifestó en reiteradas ocasiones, las actas de una reunión de asamblea, junta directiva o consejo de administración, legalmente no pueden ser declaradas nulas.

Lo que si se podría solicitar, es la nulidad de los ACTOS o DECISIONES de dichos órganos, siempre y cuando hayan violado la ley o el reglamento de propiedad horizontal, pero como se ha demostrado, en el caso de la asamblea de marzo 25 del presente año, realizada por el Edificio Nariño P.H. sus actos o decisiones fueron totalmente ajustadas a derecho.

- C. Respecto de la grabación de la asamblea llevada a cabo el 25 de marzo de 2021 le informo al despacho que la misma se adjunta a la presente.
- D. **Me opongo** a que se declare la NULIDAD DEL ACTA DE LA ASAMBLEA REALIZADA EL 25 DE MARZO DE 2021, de una parte, por cuanto, insisto, no podía legalmente solicitar tal cosa por cuanto lo que es objeto de impugnación son los ACTOS o DECISIONES de los precitados órganos, no las ACTAS, y, de otra

parte, no es cierto que se haya violado el derecho de igualdad a propietarios de inmuebles del Edificio Nariño P.H., puesto que ellos tuvieron la oportunidad de presentar sus solicitudes de descuentos de intereses e incluso de capital, pero respecto de este último no era posible y en cuanto a la rebaja de intereses la asamblea no lo aceptó en algunos casos teniendo en cuenta el reiterado incumplimiento de obligaciones con la copropiedad por determinados propietarios, a pesar de las amnistías y acuerdos de pago a los que no respondieron como se esperaba, con los consecuentes perjuicios que ello le trajo en múltiples ocasiones tanto a los mismos copropietarios como al Edificio Nariño mismo.

Por ello solicito al Señor Juez, respetuosamente, se sirva tener muy en cuenta las razones expuestas en el punto décimo primero en donde se demuestra ampliamente que no hubo tal violación del derecho a la igualdad.

- E. **Me opongo** a que se revoque el acto de la asamblea celebrada el 25 de marzo de 2021 y que como resultado se deje sin valor, en razón a que se ha demostrado que todos y cada uno de los actos y decisiones de esta reunión se ajustaron en su integridad a la ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P.H. y a que la casi totalidad de los propietarios, es decir, a excepción de la demandante y como consecuencia de esta demanda de impugnación, están de acuerdo totalmente con lo acaecido en la asamblea ordinaria debido a que hasta el momento ninguno de ellos ha presentado la más mínima objeción a las decisiones allí adoptadas o respecto del contenido del acta, por lo ya anotado.

### 3. EXCEPCIONES

#### DE FONDO o DE MERITO

**CADUCIDAD.** Como se sabe, la caducidad conlleva a la imposibilidad de iniciar las acciones encaminada a reclamar el derecho deprecado y por tanto opera ipso iure, tal es lo que ha sucedido en el presente proceso, toda vez que la asamblea se realizó el 25 de marzo y por tanto se podía impugnar esta asamblea hasta el día 25 de mayo de 2021 a las 17-00 p.m., máxime cuando por normas expedidas como consecuencia de la pandemia, se podía radicar en tiempo, o sea, dentro del horario oficial, vía email.

El término lo establece el art. 382 del Código General del Proceso, aplicable en casos como el que nos ha ocupado y es absolutamente claro en determinar que la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, sólo podrá proponerse, **so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo.**

Y, ahora bien, debemos tener muy en cuenta, puesto que fue con suficiente antelación y de conocimiento público en nuestro país, ya que *así se anunció en los diversos medios de comunicación*, que los juzgados

y la fiscalía entrarían en paro durante los días: **martes 25** y miércoles 26 de mayo, situación que la Rama Judicial, en especial, y los profesionales del Derecho estamos muy al pendiente de tal circunstancia.

En las emisoras de radio, en la televisión y en los siguientes medios escritos de comunicación se publicitó este hecho:

- ✓ <https://www.elespectador.com/judicial/paro-nacional-jueces-y-fiscales-suspenderan-funciones-25-y-26-de-mayo/>
- ✓ <https://www.eltiempo.com/justicia/servicios/trabajadores-de-la-rama-judicial-de-colombia-anuncian-paro-de-48-horas-590764>
- ✓ <https://www.semana.com/nacion/articulo/se-unen-al-paro-nacional-jueces-y-fiscales-suspenderan-funciones-25-y-26-de-mayo/202144/>

Por tanto, la doctora María E. Gómez, como profesional del Derecho que lo es, tenía que estar enterada del tal hecho, máxime cuando preparaba la demanda que nos ocupa y por tanto pudo instaurar la demanda a tiempo el día lunes 24 de mayo, pero como se evidencia en el **ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO** de la Rama Judicial quedó registrada el día 27 de mayo de 2021 a las 11:09:39 a.m., y en el aparte de **OBSERVACIONES** se deja clara la hora en que se presentó la demanda de impugnación del acta e asamblea ordinaria del 25 de mayo de 2021 con la siguiente anotación:

**"25/05/2021 - 17-35 - 26/05/2021 - 07-11 - IMPUGNACIÓN DE ACTAS".** (subrayo)

Como se sabe también, insisto, el horario oficial de los juzgados es de 8.00 a.m. a 1-00 p.m. y de 2 -00 a 5.00. En la tarde se utiliza, en el Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia, la hora militar que comienza a la 1.00 p.m. y se señala como: 13.00 p.m. hasta las **17-00 p.m.**, y como claramente se observa, la actora presentó la demanda de impugnación a las **17-35** el día martes 25 de mayo y al día siguiente (26) a las 07-11, **por tanto su presentación fue extemporánea**, lo que trae como consecuencia la caducidad de que trata el precitado art. 382 del Código General del Proceso.

Por este motivo solicito al Señor Juez se sirva decretar la caducidad de la demanda.

**INEXISTENCIA DE VIOLACIÓN A LA LEY O AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NARIÑO P.H.** Aplicable a las pretensiones con base en lo expuesto legal y reglamentariamente en cada uno de los trece puntos de la contestación a la demanda.

**AUSENCIA DE NEXO CAUSAL.** Por cuanto no existe relación alguna entre los argumentos presentados por la demandante para impugnar los actos de la asamblea ordinaria realizada el 25 de marzo de 2021 y las normas que pudieren invocarse como violatorias de la ley o del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Nariño P.H.

**FALTA DE CAUSA PARA PEDIR.** Hace relación a todas las pretensiones y su argumentación se desprende del acápite de la oposición y de fundamentos de derechos y razones de defensa.

**BUENA FE.** Sin que implique reconocimiento alguno se propone en razón a que mi representada ha actuado de buena fe, actuado de acuerdo a los parámetros establecidos en las leyes y Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P.H.

**ECUMÉNICA O GENÉRICA.** Se solicita se declare toda excepción cuyos presupuestos fácticos o jurídicos se determinen en el proceso (art. 282 del C. G. del P).

#### **4. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Como fundamento de la contestación de la presente demanda me apoyo en las prescripciones de ley 675 de 2001 y particularmente en los artículos: 37 integración y alcance de las decisiones de la asamblea, en el sentido de que la constituye los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados; 38 naturaleza y funciones de la asamblea; 39 celebración de asambleas y funciones; 42 reuniones no presenciales; 47 referido al contenido de las actas de las asambleas.

Principio de buena fe previsto en el art. 83 de la Constitución Nacional, al establecer que las actuaciones de los particulares deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

Art. 382 del Código General del Proceso

Decreto 176 del 23 de febrero de 2021, en su art. 14, expedido en el marco de la emergencia sanitaria como consecuencia de la pandemia causada por el Covid-19.

Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P.H., especialmente los arts.: 21 a 32.

Las demás relacionadas con el proceso de impugnación.

#### **5. PRUEBAS**

Solicito al señor Juez se practiquen y se tengan como pruebas a favor de la parte demandada:

##### **Documentales**

1. Acta de la asamblea general ordinaria celebrada el 25 de marzo del año 2021, con las correcciones recibidas por la secretaria de la asamblea.
2. Oficios suscritos por el señor Álvaro Salazar y la doctora Claudia J. Borda Presidenta de la Asamblea del 25 de marzo de 2021, donde sugieren algunas correcciones al acta.

Las siguientes actas se adjuntan como prueba de que la actora ha sido elegida en la comisión de verificación de su redacción y no las ha firmado.

3. Acta Asamblea Ordinaria No. 015 del 20 de marzo de 2013
4. Acta Asamblea Ordinaria No. 17 del 25 de marzo de 2015
5. Acta Asamblea Extraordinaria No. 11 del 29 de agosto de 2017
6. Acta Asamblea Ordinaria No. 21 del 21 de marzo de 2019.
7. Email enviado a los señores: Claudia Borda, María Eugenia Gómez, Álvaro Salazar y Albeiro Salazar Builes, revisores del acta y presidenta de asamblea para que analizaran dicho documento.
8. Email dirigido a la doctora María E. Gómez sobre la no entrega de grabación por la empresa contratada y el estado de la cuenta solicitada.
9. Correo electrónico enviado a la doctora María E. Gómez remitiéndole la cuenta de las oficinas 611 y 802 y reiterándole el tema relacionado con el audio.
10. Requerimiento vía email a la empresa SCPAYE calendada el 6 de mayo de 2021 donde la administradora del edificio Nariño le solicita nuevamente esta empresa que se contrató para la grabación de la asamblea del 25 II 2021 y entrega oportuna del audio.
11. Poder otorgado a la doctora Claudia Johana Borda para actuar en representación del doctor Néstor Mauricio Zapata y por tanto para elegir y ser elegida como delegada o representante de este propietario.
12. Reglamento de Propiedad Horizontal (págs. 30 a 38, Título II capítulo I referido a todo lo relacionado con la asamblea general.
13. Acta del Consejo de Administración de fecha 27 de julio de 2021 mediante la cual se reelige a la administradora María Carmenza Casas Torres.
14. Audio de la asamblea ordinaria celebrada el 25 de marzo de 2021.

## **Testimoniales**

### **Humberto Guillermo Sierra Reyes**

C.C. No. 79.390.179

Es el Revisor Fiscal del Edificio Nariño P.H.; por ello puede dar fe pública de todas las actuaciones llevadas a cabo en la mencionada asamblea.

Dirección: calle 39 Sur No. 72Q-22 Int. 2 apartamento 208.

celular No. 3005636377 - email. hsierrareyes@yahoo.com

### **María Patricia Urbina Moreno**

C.C. No. 51.682.403

Celular. 3163060734

Email: mapaur89@hotmail.com

Dirección: calle 21 No. 91-50

## **6. ANEXOS**

- Poder otorgado a la suscrita por la representante legal del Edificio Nariño P.H.

- Certificado de Existencia y Representación legal. Respecto de este documento debo informar al despacho que la doctora MARIA CARMENZA CASAS TORRES ha sido durante casi 20 años la administradora del Edificio Nariño P.H. y fue reelegida por el Consejo de Administración, según el Reglamento de Propiedad Horizontal, el 27 de julio del presente año. De inmediato se solicitó a la Alcaldía Local de Santa Fe la expedición del Certificado de Representación Legal y hasta el día 4 de agosto lo enviaron, pero con estos errores: se repitió la palabra Edificio, la dirección está incompleta y no escribieron el nombre de la Administradora. Por ello el mismo día se solicitó su corrección como consta en los documentos que adjunto, motivo por el cual no se anexa el corregido por cuanto a la fecha de radicación de esta contestación no lo han entregado pero una vez lo entreguen lo haré llegar en otro memorial.
- Hago llegar dos certificados expedidos por la Alcaldía Local de Santa Fe de los dos últimos años mediante el cual certifican que mi poderdante ha sido la representante legal del Edificio Nariño P.H. El uno del 30 de junio de 2018 al 30 de junio de 2019 y el otro del 18 de junio de 2020 al 18 de junio de 2021, pero como lo indiqué anteriormente ella ha sido la administradora por más de 19 años continuos.
- Las pruebas documentales señaladas en el capítulo quinto de la contestación de la demanda.

## 7. NOTIFICACIONES

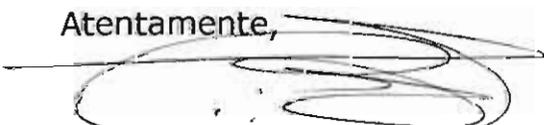
Recibiré notificaciones en mi oficina de abogado situada en la calle 12 B No. 8-23/ 27 oficina 319 de Bogotá o en los correos: [baduqui@hotmail.com](mailto:baduqui@hotmail.com) o [blanca.duran992@gmail.com](mailto:blanca.duran992@gmail.com)

Mi poderdante en la Avenida Jiménez No. 11-28 piso 2º.  
Teléfono 3103243527.  
Correo electrónico: [edificio1128@hotmail.com](mailto:edificio1128@hotmail.com)

La demandante en la Avenida Jiménez No. 11-28 of. 611  
Correo electrónico: [marigomez@yahoo.es](mailto:marigomez@yahoo.es)  
Celular: 3143067092

Finalmente, se deja constancia que se da cumplimiento a lo previsto en el Decreto 806 de 2020.

Atentamente,

  
**BLANCA AURORA DURAN QUINTERO**

CC No. 41.729.435 de Bogotá

T.P. No. 56.419 del Consejo Superior de la Judicatura.

Señor  
**JUEZ 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
**ccto37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
E. S. D.

Ref: Poder especial  
Proceso **No. 11001310303720210019800**  
Impugnación de Acta Asamblea del 25 de marzo de 2021

**MARIA CARMENZA CASAS TORRES**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.753.768 de Bogotá y de esta vecindad, actuando en nombre y representación del **EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL**, N.I.T. 800147952-0, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá y ubicado en la Avenida Jiménez No. 11-28 piso 2º, manifiesto a usted muy respetuosamente que confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **BLANCA AURORA DURAN QUINTERO**, mayor de edad, domiciliada y residente en esta misma ciudad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 41'729.435 de Bogotá y es portadora de la Tarjeta Profesional No. 56.419 del Consejo Superior de la Judicatura, a efecto de que conteste la demanda de impugnación instaurada por la doctora **MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN**, contra los actos y decisiones de la asamblea general ordinaria realizada el 25 de marzo del año 2021, por el mencionado edificio.

Mi apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder y previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso y en especial todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, relevándolo de gastos y costas del proceso.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

En el presente poder se ha tenido en cuenta, además, lo previsto en el decreto 806 del año 2020, en especial en su artículo 5.

Del Señor Juez, atentamente,



**MARIA CARMENZA CASAS TORRES**  
C.C. No. 51.753.768 de Bogotá  
Administradora Edificio Nariño P.H.  
Avenida Jiménez No. 11-28 piso 2º.  
Teléfono 3103243527.  
Correo electrónico: edificio1128@hotmail.com

Acepto



**BLANCA A. DURAN QUINTERO**  
c.c. No. 41'729.435 de Bogotá  
T.P. 56-419 del C. S. de la Judicatura  
Calle 12 B No. 8-23 Of. 319  
[baduqui@hotmail.com](mailto:baduqui@hotmail.com) y [magiablanca1@yahoo.es](mailto:magiablanca1@yahoo.es)  
celular: 3192656896



ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,  
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SANTA FE**

**HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 30 del , fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO EDIFICIO NARINO PH - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la AC13#- de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 3201 del 15 de Septiembre de 2006, corrida ante la Notaría 36 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1306521

Que mediante acta No. del se eligió a:

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



**DAIRO ALIRIO GIRALDO CASTAÑO  
ALCALDE(SA) LOCAL DE SANTA FE**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C, el 04/08/2021 8:34:09 a. m.



- Outlook
- Mensaje nuevo
- Favoritos
- Bandeja de ent... 494
- Agregar favorito
- Carpetas
- Bandeja de ent... 494
- Correo no deseado 2
- Borradores 17
- Elementos enviad... 1
- Elementos elimin... 4
- Archivo
- Notas
- Certificaciones
- CONSEJO ADM.
- CORRESP OFICINAS
- DTOS CARMENZA
- Historial de convers...
- Trash
- Unwanted
- Carpeta nueva
- Grupos
- CONSEJO NARIÑO 2
- Nuevo grupo
- Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

Buscar

Reunirse ahora EN

Responder Eliminar Archivo Mover a Categorizar

← SOLICITUD CORRECCIONES

EN edificio nariño  
 Mié 4/08/2021 9:44 AM  
 Para: propiedad.horizontal@gobiernobogota.gov.co; tramites.gc  
 CC: carmenza casas

Certificado Inscripción Pr...  
 77 KB

Buenos días

Por favor SOLICITO de su colaboración para corregir o modificar, la Representación Legal, que ustedes me envían vía correo electrónico, ya que hay unos errores en la misma y Requiero con URGENCIA realizar la actualización del representante legal del EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL, RUT 800.147.952.0, pues debo contestar una demanda y me están solicitando la representación legal actualizada.

DESCRIPCIÓN DEL ERROR:

- En el correo electrónico que me envían aceptando el trámite de la Representación Legal, me envían la misma pero la palabra EDIFICIO esta repetida.
- La ddirecciónsolo aparece AC13#- y falta el número. La dirección completa es AVENIDA CALLE 13 No. 11-28.
- Dice que mediante acta No. y no dice nada más. La suscrita que fue la reelegida es MARIA CARMENZA CASAS TORRES, con C.C. No. 51.753.768 de Bogotá, y el periodo es de un año de julio de 2021 a julio de 2022.

ENVIO EL DOCUMENTO QUE ME ENVIARON PARA QUE SE VISUALICE EL ERROR O LA OMISION.

Quedo muy atenta a su colaboración ya que he intentado comunicarme de manera telefónica y no ha sido posible la comunicación.

Si se requiere, estoy atenta a que me atiendan de manera personal y urgente.

**DATOS**

**Nombre: María Carmenza Casas Torres**  
**C.C: 51.753.768**  
**Celular: 310 3243527**  
**Correo: edificio1128@hotmail.com //**  
**carmenzacasas@hotmail.com**

**Edificio Cra 10 calle 17**



**Nit 800057623-6**

**Carrera 10 A # 16- 92 teléfono 2866534**  
**Edificiocarreradecima@gmail.com**

**ACTA N° 23**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**  
**VIRTUAL**  
**EDIFICIO NARIÑO P.H.**  
**25 DE MARZO DE 2021**

Se publica en cartelera el día lunes 26 de abril del año 2021.

Siendo las 7 y 10 p.m., del día Jueves 25 de Marzo del año 2021, se dirige por medio virtual la Sra. Administradora y extiende un caluroso saludo a todos los Propietarios y asistentes del EDIFICIO NARIÑO que se encuentran en línea para dar inicio a la Asamblea General Ordinaria del año 2021.

La Sra. CARMENZA CASAS, solicita un minuto de silencio, por el fallecimiento de la Dra. DORA INES CARRANZA y el Dr. LUIS ENRIQUE HERNANDEZ DOMINGUEZ, propietarios, que desafortunadamente partieron, pero que hoy se encuentran en la presencia del todo poderoso, continúa diciendo la Administradora que en este momento se va a dirigir a todos los Asambleístas, el señor PRESIDENTE del Consejo de Administración.

El señor ALBEIRO SALAZAR BUILES, PRESIDENTE, hace una oración extendida, donde nos invita a reflexionar por el día a día, a dar gracias a DIOS por todas las bondades que recibimos y por nuestros compañeros de la copropiedad, a quienes dice los recordamos con gran cariño y que desea estén bajo la bendición de nuestro señor DIOS todo poderoso, agradece a ellos y extiende un sentido pésame a todas sus familias por su partida.

Siendo las 7:16 pm del día jueves 25 de marzo del año 2021, mediante la plataforma zoom, previa convocatoria enviada vía email, a cada propietario y publicada en la cartelera del edificio y en la oficina de administración, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, en sus Artículos 39 y 41, de agosto 3 de 2001 y en Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Nariño P.H.

Así mismo se deja constancia que, se tuvieron en cuenta para citar a esta Asamblea NO PRESENCIAL, las siguientes normatividades:

Ley 675 de 2001, Art. 42, Decreto 398 de 2020 (el cual adicionó el capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1074 de 2015), Decreto Único Reglamentario del sector comercio), Decreto 1168 Art. 5 del 25 Agt. de 2020, Decreto 1550, Resolución 385 de 2020, Resolución 884, 1462 y 2230 de 2020, Decreto 176 de febrero 23 de 2021 y Resolución 222 del 25 de febrero de 2021.

Una vez se reúnen virtualmente los copropietarios y las personas con poder, se da inicio a la Asamblea General Ordinaria del año 2021, y se solicita al señor Revisor Fiscal HUMBERTO SIERRA, informe el quorum que tenemos en este momento.

El señor Revisor se dirige con un saludo a los propietarios, e informa, que tenemos en este momento un quorum del 76.35% de coeficiente, para dar inicio a la Asamblea General convocada por la Administradora y el Consejo de Administración, lo cual nos permite por mayoría calificada tomar decisiones, si es del caso. Gracias.

La Administradora del edificio CARMENZA CASAS, da lectura a la convocatoria y la misma se anexa como parte integral en la presente acta.

Fecha de Publicación: 8 de MARZO de 2021

PARA: PROPIETARIOS EDIFICIO NARIÑO P.H.

### CONVOCATORIA NO PRESENCIAL-VIRTUAL ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2021

En mi calidad de Administradora del EDIFICIO NARIÑO P.H., y de acuerdo a lo establecido en los Artículos 39, 41 y 42 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, me permito CONVOCARLOS a ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL y en modalidad VIRTUAL, a realizarse el día **JUEVES 25 DE MARZO DE 2021 a las 6:30 P.M.**, de no contar con el quórum requerido, se cita para segunda convocatoria VIRTUAL para el 27 de marzo de 2021 a las 6:30 P.M. Se deja constancia que para segunda convocatoria se sesionará y decidirá válidamente, con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

#### PARA CITAR A ESTA ASAMBLEA NO PRESENCIAL SE TUVIERON EN CUENTA LAS SIGUIENTES NORMATIVIDADES

Ley 675 de 2001, Art. 42, Decreto 398 de 2020 (el cual adicionó el capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1074 de 2015), Decreto Único Reglamentario del sector comercio), Decreto 1168 Art. 5 del 25 Agt. de 2020, Decreto 1550, Resolución 385 de 2020, Resolución 884, 1462 y 2230 de 2020, Decreto 176 de Febrero 23 de 2021 y Resolución 222 del 25 de Febrero de 2021.

La Asamblea se realizará a través de la aplicación **ZOOM**, quien enviara al correo registrado en la administración la Invitación a la Asamblea, es importante tener en cuenta que antes de la asamblea se deberá realizar la inscripción, es importante tener actualizado el correo electrónico en la oficina de administración, porque será el medio por el cual se enviará toda la información.

El orden del día a tratar será el siguiente:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
4. APROBACIÓN REGLAMENTO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA
5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA
6. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN
7. INFORME DE REVISORIA FISCAL
8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2020
9. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2021.
10. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL
11. ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
12. PROPOSICIONES Y VARIOS.
  - A. OBRA CODENSA.
  - B. DESCUENTO PRONTO PAGO.

**SEÑOR PROPIETARIO TENGA EN CUENTA LO SEÑALADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NARIÑO P.H.**

Las personas que integran los Órganos de Dirección, los miembros del Consejo de Administración, la Administradora, y los trabajadores de la copropiedad, **NO PODRÁN REPRESENTAR A NINGUN PROPIETARIO.**

Se informa a los Propietarios que, por orden y agilidad en el desarrollo de la Asamblea, las solicitudes y propuestas se deben ser entregadas con antelación por escrito en la oficina de administración, o ser enviadas al email [edificio1128@hotmail.com](mailto:edificio1128@hotmail.com), a partir de la fecha y hasta el día 17 de Marzo de 2021.

#### SANCIÓN POR INASISTENCIA.

La NO asistencia acarrea sanción de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General, correspondiente a una cuota de administración. **Se recibirá la asistencia al inicio de la Asamblea y se estará corroborando a través de la votación hasta el final de la misma, por lo tanto, el asistente que se retira de la Asamblea sin justa causa se hará merecedor de la sanción.**

#### ANEXOS

Se entrega poder, para que, en caso de no poder asistir, sea enviado el día de la inscripción para agilizar el inicio de la Asamblea General. Se envía el listado de cartera a 31 de Diciembre de 2020, los estados financieros y los informes.

De su puntual asistencia depende la agilidad de la Asamblea, contamos con su asistencia.

NOTA: Si Usted no ha informado su email o cambios, solicitamos el favor de actualizarlo en la oficina de administración o enviarlo al correo hasta el 10 de marzo de 2021 [edificio1128@hotmail.com](mailto:edificio1128@hotmail.com)

Atentamente;

  
CARMENZA CASAS  
Administradora

Desarrollo del Orden del Día:

**1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM.**

El señor HUMBERTO SIERRA, saluda a toda la Asamblea y confirma que tenemos quorum del 76.35%, por lo tanto, da el visto bueno para dar inicio a la presente Asamblea General, el cual es suficiente para deliberar y decidir válidamente.



**RESULTADOS DEL QUORUM.**

**76.35%.**

**2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA PRESENTE ASAMBLEA.**

La Administradora invita a los Assembleistas a que se postulen para el cargo de PRESIDENTE y si los propietarios estan de acuerdo, a lo que se ha aprobado años anteriores que como secretaria, actuaria la Administradora CARMENZA CASAS.

El Revisor Fiscal, manifiesta que le parece correcto, sino hay mas postulaciones para secretaria.

La Administradora solicita a los asistentes, postularse para el cargo de PRESIDENTE de la Asamblea.

Postulan al Ing. Juan Carlos Alarcón de la Of. 709 y a la Dra. Claudia Borda de las oficinas 605 y 502, para el cargo de presidente de la asamblea.

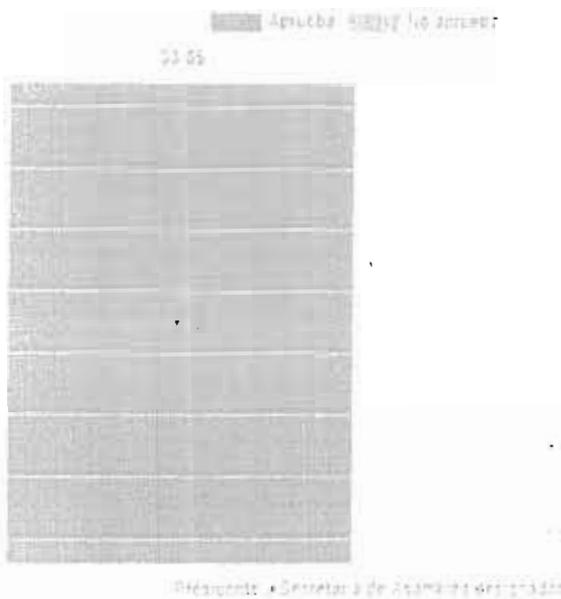
El Ing. JUAN CARLOS ALARCON, declina la postura.

Queda solo la postulación de la Dra. CLAUDIA JOHANA BORDA, y no existiendo ninguna otra postulación, se somete a votación.

La Sra. Carmenza Casas Administradora es postulada como secretaria de asamblea.

Se somete a votación las postulaciones anteriores, para el cargo de Presidente y secretario.  
Nota se deja constancia que el quorum en este momento ha aumentado.

**¿ESTA USTED DE ACUERDO QUE LA Dra. CLAUDIA BORDA SE LA PRESIDENTE PARA PRESIDIR LA PRESENTE ASAMBLEA Y POR QUE EL CARGO DE SECRETARIA LO EJERZA LA ADMINISTRADORA CARMENZA CASAS?.**



---

### **RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:**

**POR EL SI: El 83.85%.**

**POR EL NO: Ningún voto.**

**Queda elegida la Dra. CLAUDIA BORDA para PRESIDENTE y CARMENZA CASAS, secretaria.**

La señora PRESIDENTE asume el cargo y se dirige a los asambleístas.

Buenas noches a todos, les agradezco por haberme permitido presidir una vez más la asamblea.

Se continua con el orden del día.

### **3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**

La presidente indica:

Para tener en cuenta y participar estrictamente en los puntos del orden del día y en proposiciones y varios, la Dra. Carmenza Casas en su informe presentó unas proposiciones y varios que serán tratados en esta asamblea de acuerdo al reglamento enviado.

Se actualiza el quorum, (86.35%) y se da inicio a la asamblea.

La PRESIDENTE, comienza con la lectura del orden del día y da la posibilidad a los asambleístas que se manifiesten si tienen alguna inconformidad con el orden del día. 

No existiendo ninguna intervención ni inconformidad, se procede a activar la votación.

**¿APRUEBA USTED EL ORDEN DEL DÍA PRESENTADO, LEÍDO Y ENVIADO POR LA ADMINISTRADORA A LOS ASAMBLEISTAS?.**



**RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:**

**POR EL SI: 84-03%**

**POR EL NO: Ningun voto.**

Se Aprueba el orden del día.

**ORDEN DEL DÍA APROBADO:**

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
4. APROBACIÓN REGLAMENTO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA
5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA
6. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.
7. INFORME REVISOR FISCAL
8. PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020
9. APROBACION PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021
10. ELECCION REVISOR FISCAL
11. ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION
12. PROPOSICIONES Y VARIOS
- A. OBRA CODENSA
- B. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

En este momento solicita intervención la Dra. María Eugenia Gómez Oficinas 611 y 802, y la Dra. Marta Mejía (Oficina) piden la palabra y la presidente procede a dar el uso de la palabra.

La Dra. María Eugenia Gómez, saluda y manifiesta, estoy muy indispuesta, entre con mucha gana a la reunión, pero se me hace el colmo que los propietarios del edificio tengamos que someternos a que por medio de una plataforma nos silencien, que no podamos hablar que no podamos expresar, nos violen nuestros derechos a ser escuchados y que solo con un voto de un sí o un no, nos obliguen a que no podamos intervenir, nos están violando el derecho a la participación, no solamente que por correr una asamblea para que se termine rápido o no sé con qué intención, yo sé que por la pandemia las cosas han cambiado a la virtualidad, pero no me gusta la forma como se ha llevado la Asamblea, no veo porque en esta asamblea limitan a la gente a ser escuchados, es una falta de respeto, porque si bien es cierto, ustedes quienes dirigen deben respetarnos a nosotros los propietarios, yo no sé si hay alguna persona que este igual de inconforme, pero es mi inconformidad personal.

La PRESIDENTE agradece la participación y le aclara que todos los micrófonos no se pueden habilitar, si no solicitan la palabra, por ello hasta que cada asambleísta no levante la mano, no es posible saber si quiere intervenir. Dejo claridad que por ningún motivo se le va a coartar la intervención a ningún propietario.

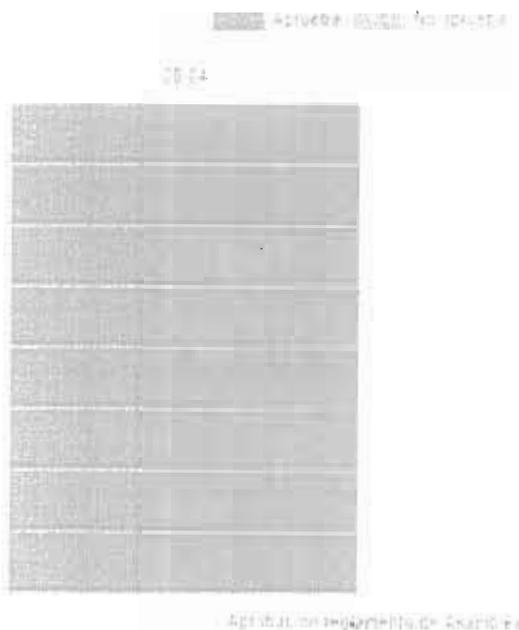
Se continua con el cuarto punto.

#### **4. APROBACIÓN REGLAMENTO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA.**

La PRESIDENTE solicita a la Administradora, dar informe sobre este punto. La Administradora les recuerda a los asambleístas, que el reglamento para la presente asamblea fue enviado junto con la convocatoria a cada uno de los copropietarios.

La PRESIDENTE somete a consideración y votación el Reglamento para la presente Asamblea.

**¿ESTA USTED DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE LA PRESENTE ASAMBLEA QUE FUE ENVIADO CON LA CONVOCATORIA A TODOS LOS PROPIETARIOS?**



**RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:**

**POR EL SI: 80.84%**

**POR EL NO:** Ningún voto.

Aprobado el reglamento de la Asamblea.

### 5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA PARA LA PRESENTE ACTA

La PRESIDENTE, solicita a los asambleístas, que se postulan para este cargo.

Se postulan, el Sr. Álvaro Salazar (OFICINA 501), La Dra. María Eugenia Gómez (OFICINA 611 y 802) y el Sr. Albeiro Salazar (OFICINA 302).

La PRESIDENTE somete a votación las anteriores postulaciones, para integrar la comisión verificadora del acta.

### ¿APRUEBA USTED LAS POSTULACIONES ANTERIORMENTE DESCRITAS PARA INTEGRAR LA COMISION VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA?

Se le concede la palabra a la Dra. María Eugenia Gómez (Oficina 611 y 802) y presenta su inconformidad respecto a no haber podido, no se si es que no entiendo la forma de votar, también manifiesta que desea que le proporcionen un estado de cuenta a la fecha para verificar su estado moroso.

El Revisor fiscal Humberto Sierra pide la palabra para llamar la atención a los propietarios, que hace poco tiempo ustedes, la Asamblea aprobó un reglamento para el desarrollo de la presente asamblea, por lo que solicito favor lo tengan en cuenta, para evitar choques y malos entendidos entre los propietarios.

Se continua con la votación.



### RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:

**POR EL SI:** 78.55%

**POR EL NO:** 3.32%

Queda aprobada la comisión verificadora del acta.

Se continua con el siguiente punto.

## **6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.**

La PRESIDENTE concede el uso de la palabra al PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El señor ALBEIRO SALAZAR BUILES, agradece a todos y todas las personas de la copropiedad, al consejo de administración por la oportunidad. Agradezco a la administración, a las personas de servicios generales y al personal de seguridad, por la colaboración, así como al Revisor y el señor Contador.

Informo que hubo muy buena disposición de todos los miembros de consejo en su participación y en la actualidad estamos llevando este tema de virtualidad y de trabajos intermitentes como se ha podido.

Para el próximo consejo, esperamos tengan una muy buena oportunidad para colaborar con la copropiedad. Muchas gracias a todos.

Continúa la Administradora con el informe así:

Como es de conocimiento de todos ustedes, el informe del consejo de administración, así como el informe del revisor fiscal y los estados financieros, fueron enviados con la cartilla, a sus correos con anticipación para que los propietarios estuvieran al tanto de la información en su totalidad.

En este momento voy a especificar o aclarar algunos puntos, para no hacer muy extensa la presente Asamblea.

- La póliza de áreas comunes está vigente hasta el mes de noviembre del 2021.
- La certificación de los ascensores está vigente hasta el mes de octubre del 2021.
- Se dio cumplimiento total a las disposiciones del gobierno y la alcaldía local respecto a los protocolos de bioseguridad a residentes del edificio.
- Damos cumplimiento en su totalidad con las medidas de bioseguridad y salud en el trabajo.
- En términos financieros, en lo que va del año 2021, hubo un ahorro considerable ya que el consumo de servicios públicos bajó, (energía y acueducto).
- En marzo, el servicio del acueducto llegó por un aproximado de \$4.500.000. Se iniciará el debido proceso para reclamar, por medio de un de derecho de petición.
- Se presenta la Declaración de renta en las fechas que la ley nos fija para el pago.
- Respecto a los citófonos que se encuentran fuera de servicio, no hemos podido realizar el respectivo arreglo por la falta de ausencia de los propietarios. Se les informará con anticipación la visita del técnico para poder solucionar el daño y poder habilitarlos.
- Mantenimientos de terrazas, la comercializadora Kaysser hizo un mantenimiento general en sus terrazas. Ellos hicieron un cambio en los tanques de agua por los que ordena el Ministerio de Salud, también impermeabilizaron la terraza ya que en los últimos días han aumentado las lluvias y eso evita el taponamiento de los sifones.
- El salón social #2, no se había podido arrendar, por fin se logró rentar desde el mes de octubre del año 2020.

- Se informa que se tiene un dinero disponible para el tema de arreglos de Energía, que más adelante lo trataremos a profundidad.
- El ahorro que se menciona a aumentado gracias a los arrendamientos de los salones comunales.
- Se hizo un cambio de la empresa de vigilancia, pero quedamos con el mismo personal. No presentamos ningún tipo de novedad, de hecho, hay nuevos métodos para poder establecer una mejor seguridad para la copropiedad, como los es, mejor comunicación entre los guardas y la administración con un celular, un supervisor etc.

La Sra. Administradora manifiesta unas palabras de agradecimiento a los Miembros del Consejo, Sr. Albeiro Salazar Builes, al Sr. Álvaro Salazar, a la Dra. Patricia Urbina, al Ing. Juan Carlos Alarcón, a la Dra. Dora Inés Carranza (QEPD), al Sr. Gildardo González, al Dr. Juan Pablo Duarte, a todos ellos como personas naturales y a personas jurídicas como el Sr. Walter Castrillón, representante de la comercializadora Kaysser. Mis sinceros agradecimientos por su compromiso.

Agradezco también al Sr. Humberto Sierra Revisor Fiscal, al Sr. Jaime Pico y a su asistente, la Sra. Rosa Tico, y a los señores Freddy García, José Ducuara y a la Sra. Erika Torres, que pertenecen al equipo de seguridad del edificio.

Dejo constancia nuevamente que mi informe detallado, fue enviado en la cartilla de informe del año 2020, al email de cada uno de los assembleístas. En estos términos dejo mi informe de Administración.

Una vez terminada la intervención de la Administradora, se procede a seguir con el siguiente punto ya que no hay ninguna pregunta y/o duda por parte de los assembleístas.

## **7. INFORME REVISORIA FISCAL.**

La Sra. PRESIDENTE, concede el uso de la palabra al Sr. Humberto Sierra, revisor fiscal para que rinda su informe a la asamblea.

Buenas Noches para todos, Humberto Sierra Revisor Fiscal, espero se encuentren muy bien después de lo sucedido con la Dra. Inés Carranza y al Dr. ENRIQUE HERNANDEZ, a las familias mi más sentido pésame.

Siguiendo con el punto, en el informe que se envió, en la página 39 pueden encontrar el informe del revisor fiscal, pero antes de eso, se darán unas apreciaciones para darles una idea de cómo se llegó al dictamen final.

El Revisor Fiscal, Humberto Sierra, comienza con las apreciaciones a resaltar.

La parte impositiva de impuestos, retenciones, ICA, RETEICA, IVA, y renta se han venido presentando en las fechas habilitadas por la DIAN e igualmente se ha venido cancelando oportunamente, al igual se ha venido cumpliendo con la presentación de información exógena distrital entre las fechas establecidas por el gobierno Nacional como por la Alcaldía Distrital.

Por parte de los egresos se procesan dentro del programa contable SISCO, el cual se encuentra licenciado respetando los derechos de autor, se llevan en orden cronológico la generación de estos documentos durante el periodo fiscal que se encuentran debidamente ordenados con cuenta de cobro al día.

Estamos ajustados con la factura electrónica y con los documentos equivalentes que es lo que se tiene que manejar desde el periodo fiscal del año pasado. 

Para el pago de los servicios de vigilancia, administración, revisoría fiscal, se exige el soporte de la planilla pila en el caso de las personas jurídicas, y para el caso de personas naturales presentamos el pago de los aportes de pensión, salud y ARL.

Igualmente, los recibos de caja son elaborados en este mismo programa donde presentan un orden cronológico, y además tampoco presenta ninguna objeción.

La columna vertebral que es la cuenta de deudores pesa en total de activos de un 36%, (indicador tolerable). De 81 copropietarios a diciembre 31 del 2020, 28 propietarios terminaron siendo deudores que equivale a un 35% de esta población en total. Los deudores aumentan al 31 de diciembre del 2020 a \$56.910.827, lo cual el saldo es equivalente a 15 copropietarios igual o mayor a \$1.000.000 que suman un total de \$51.319.827 que equivale a un 90% del total de deudores.

Es de mencionar que, a pesar de la pandemia, el efecto de las finanzas de la copropiedad en el incremento de la cartera presentó cierta distinción, a la fecha de hoy el resultado es distinto.

En cobro jurídico se encuentra la oficina 602 con \$18.887.169 que equivale al 33% total de la cartera en mora, y en acuerdo de pago se encuentra la oficina 404 con un saldo de \$4.784.080 equivalente al 42% en gestión de recaudo.

Se recomienda que cuando se recibe la cuenta de cobro, se verifique y si esta presenta algún tipo de novedad, acercarse a la administración con el soporte para proceder con la legalización y quede al día la cuenta.

En estos momentos el saldo está a diciembre 31 de 2020 con \$16.607.700 y a la fecha ya ha habido variación, en cuanto al pasivo, las cuentas por pagar ascienden a \$16.658.204 y se encuentran soportadas y corresponden al giro ordinario de la copropiedad.

Lo más representativo en las cuentas por pagar es lo que se ha causado por la póliza de áreas comunes, esta deuda pesa un 96% en el total.

Desde el punto de vista del Sr. Fiscal y haciendo un análisis respecto al disponible de la copropiedad, la administración del edificio tiene los recursos suficientes para atender las obligaciones con las cuales cerro a diciembre 31 de 2020, basado en que representaban un total de \$79.780.134 disponible conformado por las partidas, que hay en general en los dos bancos, Banco de Occidente (cuenta corriente), Banco Av. Villas, y cuenta fondo imprevisto.

Para lo que va del periodo fiscal, la situación es distinta porque ya se han atendido las cuentas por pagar, ya se ha disminuido un poco, lo que quiere decir que se sigue conservando el fondo de los copropietarios en el banco.

Las actas se llevan al día y una vez terminada la reunión de consejo se procede a archivarla y firmarla por los presentes.

El edificio da gestión con el tema de seguridad y trabajo, se actualiza mediante el Gobierno lo determine.

En cuanto a los protocolos de bioseguridad se manifiesta que la administración cumplió con cada uno de ellos velando por la seguridad de sus trabajadores y por la de sus mismos copropietarios.

Los ascensores se encuentran verificados.

Para finalizar no se detecta ningún desvío de malversación de fondos, ni ninguna utilización indebida de recursos por la administración a Diciembre 31 de 2020.

El Sr. Fiscal Humberto Sierra termina su informe y procede a recibir algún tipo de pregunta por parte de los assembleístas.

La Sra. PRESIDENTE, pregunta si hay dudas o preguntas al informe del revisor fiscal. 

Como no hay ninguna intervención se procede a continuar con el siguiente punto.

El Dr. JUAN PABLO DUARTE, Of. 505, solicita la palabra.

Se le concede el uso de la palabra quien manifiesta, que presenta un cordial saludo y quien habla en Representación de la Dra. DORA INES CARRANZA (q.e.p.d.), quien es el hijo, agradece todas las condolencias de la partida de su madre, de la dimensión de esta tierra al otro mundo, agradece la presencia en la velación de su señora madre, de la Dra. Carmenza Casas y la Dra. Patricia Urbina, Sra. Erica, los señores vigilantes, así como a todo los propietarios por su acompañamiento. Solicita le disculpen porque se tiene que retirar de la reunión.

#### 8. PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DICIEMBRE 2020.

La Sra. PRESIDENTE concede el uso de la palabra al Dr. JUAN PABLO DUARTE. Propietario Of. 405.

Quiero agradecer infinitamente las condolencias que todos ustedes compañeros extendieron al inicio de la presente Asamblea, agradecer a la Dra. CARMENZA, a la Dra. PATRICIA URBINA, señora ERICA TORRES, al señor JOSE DUCUARA y en fin a las personas que me acompañaron al velorio de mi señora Madre la Dra. DORA INES CARRANZA, quien siempre apoyo al Consejo de Administración y participo activamente, mil gracias y pido disculpas porque me tengo que retirar.

<Continúa con la intervención el señor Contador JAIME PICO PICO.

Buenas noches, mi intervención igualmente será muy corta, pues los estados financieros ya fueron enviados con la cartilla y no he recibido objeción alguna hasta el momento.

Como el Sr. Revisor Fiscal fue muy específicos con las cifras, solo manifiesto lo siguiente:

El señor Jaime Pico, informa a los presentes que los estados financieros detallados y las notas a los estados financieros, fueron enviados junto con la convocatoria y demás documentos en la cartilla

Gracias al trabajo en equipo de administración junto con el Sr. Fiscal durante la pandemia por medio de la virtualidad, nos permitió que los estados financieros estuvieran mes a mes representados, ya que el edificio cuenta con unas obligaciones fiscales y tributarias que se tiene que cumplir por el contrato que se tiene en este momento.

Se dio cumplimiento con el cronograma para impuestos distritales en cuanto al impuesto de industria y comercio, en cuanto al impuesto de renta y complementarios, retención en la fuente, que son los impuestos que ahora tenemos, así como también la información de medios magnéticos, tanto nacionales como distritales, que se presentaron en su debida oportunidad y a la fecha no tenemos ningún requerimiento por parte de estas entidades.

Al final del periodo nos da un presupuesto de \$36.000.000, esto corresponde a la reserva de los arrendamientos del edificio.

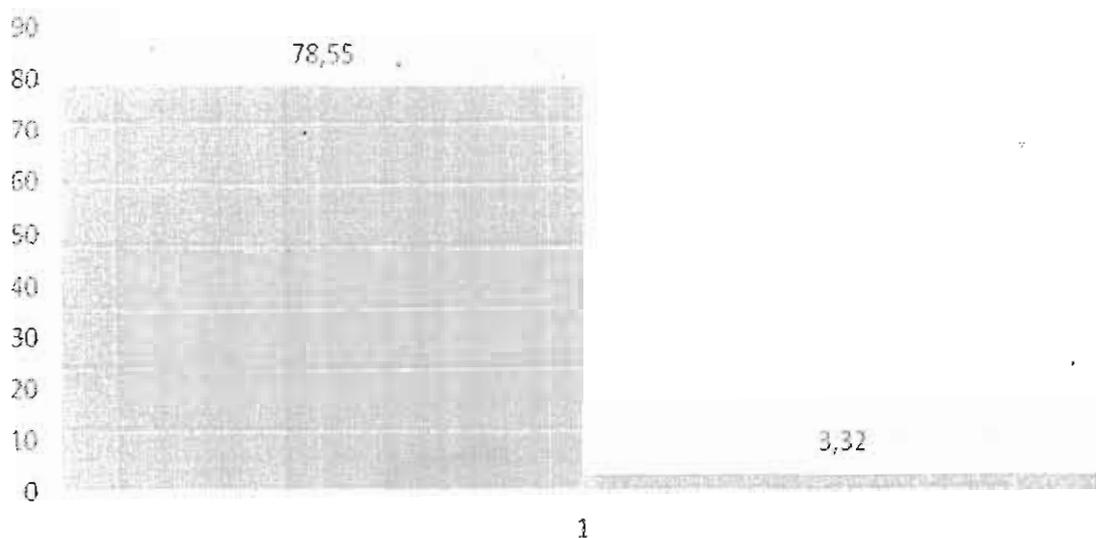
Lo mas importante durante el año 2020, es que presentamos a ustedes unos estados financieros, totalmente al día y la copropiedad no presenta ninguna obligación pendiente por cancelar, en las cuentas hay dineros como se demuestra en el balance general y en la situación de estado financiera comparada para realizar la obra que se tiene proyectada de la energía.

Si hay alguna inquietud o tema que aclarar, con gusto la atenderé.

No existiendo ninguna intervención, la señora PRESIDENTE somete a votación los estados financieros a DICIEMBRE 31 de 2020.

**¿ESTA USTED DE ACUERDO CON LA PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020?**

**PROYECTO DE PRESUPUESTO A DICIEMBRE 31 DE 2021**



**RESULTADOS DE LA VOTACION:**

POR EL SI: 78.55%  
POR EL NO: 3.32%

Quedan aprobados los estados financieros.

**9. APROBACION PROYECTO DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021.**

La PRESIDENTE, concede el uso de la palabra al señor contador.

Al igual que los estados financieros, el presupuesto fue enviado en la cartilla.

Les recuerdo que las cuotas de administración incrementan automáticamente a partir del 1 de enero del 2021 y se hace con base al incremento de Salario Mínimo Mensual Legal que aprueba el gobierno nacional, y es el incremento que trae la administración para presentarlo a la asamblea.

Se determinan los ingresos con base en el incremento de las cuotas de administración y se proyectan los gastos, teniendo en cuenta los contratos de vigilancia y los salarios que están vinculados por nomina con el edificio. Estos tienen incremento automático a partir del 1 de enero del 2021 equivalente al Salario Mínimo que para este año es del 3.5%.

Contratos como prestación de servicios, los de mantenimiento de ascensores, de contabilidad, revisoría fiscal y administración, igualmente se plantea en un 3.5% como

incremento, los demás rubros se incrementan con base del histórico de cada uno de los rubros.

Al final del periodo, la idea es que debería dar un rubro de 0 pesos para que no haya ni excedente ni de fisis.

El Sr. Contador termina la intervención y se dirige a responder cualquier inquietud.

La Sra. Administradora les recuerda que la cuota de administración ya fue incrementada, por lo tanto, no existirá más incremento en la cuota para el año 2021,

El Sr. Juan Carlos Alarcón pide la palabra y presenta una inquietud.

Gracias a la Dra. Carmenza por la presentación del presupuesto, me parece muy bien, solo una inquietud, el contador nos informa de un porcentaje de mora en la cartera y un porcentaje de incremento, mi inquietud es, ¿tendríamos alguna dificultad frente al porcentaje de incremento y el porcentaje de cartera que tenemos en este momento para llevar a cabo el presupuesto presentado?

El Revisor Fiscal, contesta, quiero informar que no se presenta afectación alguna, porque a diciembre 31 hay suficientes recursos para dar cumplimiento al presupuesto proyectado con respecto al disponible. Mas aun debido a la recuperación de cartera, nos da un margen mejor para dar cumplimiento.

La PRESIDENTE no existiendo mas preguntas, somete a votación la siguiente propuesta.

**¿ESTA USTED DE ACUERDO CON LA APROBACION DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PRESENTADO PARA EL AÑO 2021?**

Se comienza votación de proyecto presupuesto 2021



**RESULTADOS DE LA VOTACIÓN.**

POR EL SI: 75.75%

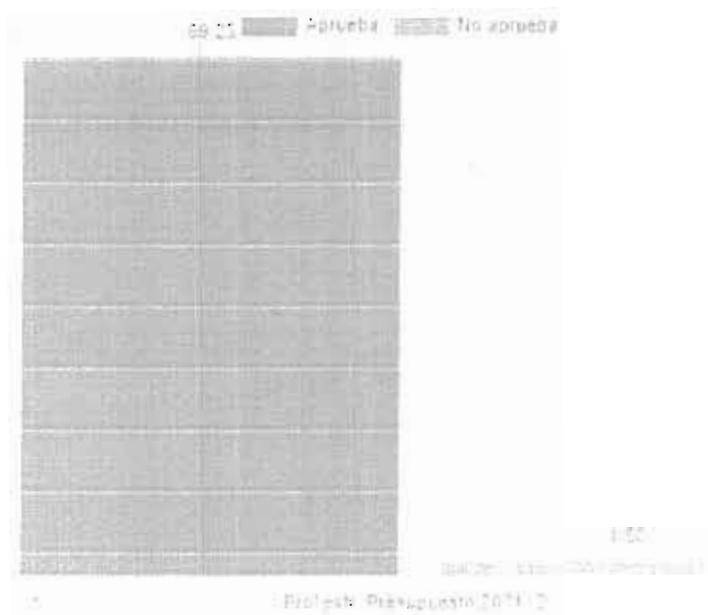
POR EL NO: 0.58%

Se presentan problemas con algunos asambleístas que informan por el chat, que no han podido ejercer su voto en este punto, y se abre nuevamente la votación para que todos puedan participar en la nueva votación.

La PRESIDENTE solicita nuevamente ejercer el voto, para el presupuesto para el año 2021. Ya que hay personas que informan por el chat que no han podido votar.

La Administradora solicita que las personas que no han podido votar, me envíen mensaje por el chat, para dejar claro que todos estén votando, por que me preocupa este tema.

### **RESULTADOS DE LA VOTACION:**



Como no es claro este resultado ya que hay varios propietarios que informan por el chat, que no han podido votar, no se tiene en cuenta esta votación,

El señor Revisor aclara que hay propietarios que tienen varias oficinas.

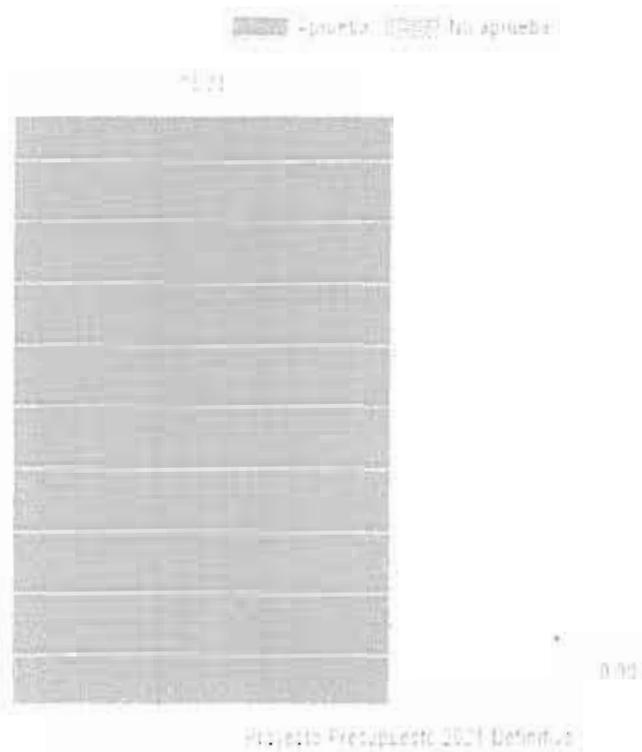
La Administradora informa que efectivamente, los coeficientes a los propietarios que tienen varias oficinas, este esta sumado y cuando votan ya votan por todas sus oficinas y se incluyen los que tienen poder. Ejemplo. La señora ANGELA ACUÑA y el señor RAUL ACUÑA tienen siete oficinas, en su voto ya están contabilizados todos sus coeficientes.

Al no existir claridad de la votación, la Administradora pide disculpas a los asambleístas, por la situación que se está presentando, pero solicita a la PRESIDENTE, que se someta nuevamente a votación el presupuesto para el año 2021. Por que hay que dejar claridad total.

La PRESIDENTE somete a votación nuevamente EL PROYECTO DE PRESUPUESTO, manifiesta que efectivamente para que haya claridad y transparencia, debemos realizar nuevamente la votación.

Se inicia nuevamente la última votación a este punto.

**¿ESTA USTED DE ACUERDO CON LA APROBACION DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PRESENTADO PARA EL AÑO 2021. VOTACIÓN DEFINITIVA?**



**RESULTADOS DE LA VOTACIÓN DEFINITIVA:**

**POR EL SI: 73.21%**

**POR EL NO: No hay votos.**

Queda aprobado el proyecto de presupuesto 2021 y se procede a continuar con el orden del día.

**10. ELECCION DEL REVISOR FISCAL.**

La administradora da una breve introducción a la asamblea sobre la elección del Revisor Fiscal y continúa dando a conocer los 3 postulantes que hay para el cargo.

El primer postulado, es el actual Revisor Fiscal, Humberto Sierra, Contador Público de la Universidad Central.

La segunda postulación, es la Sra. Mónica Valderrama, Contadora de la Universidad Piloto de Colombia.

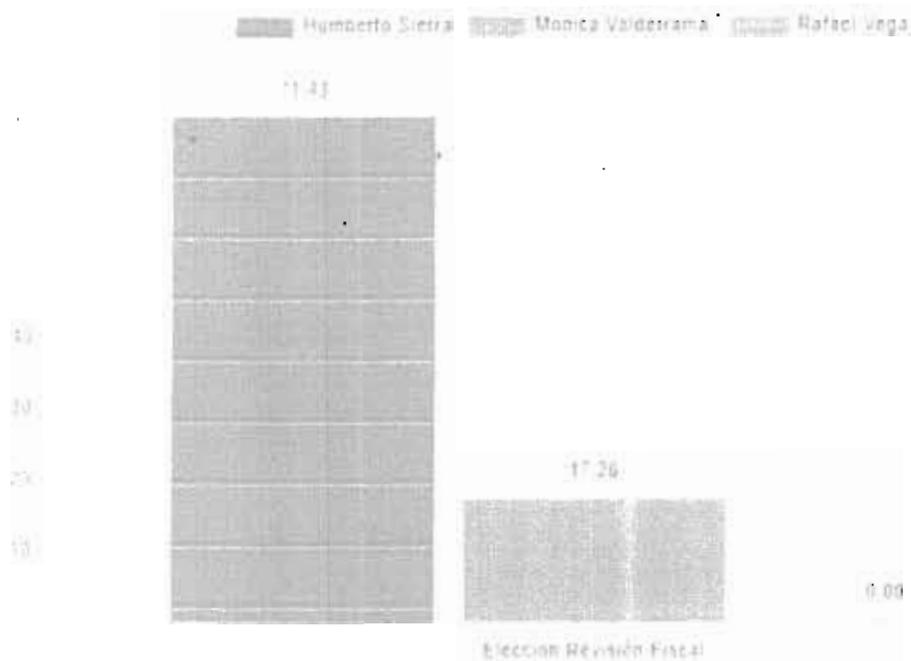
El tercer postulante, es el Sr. Rafael Vega, Contador Público de la Universidad Externado de Colombia.

Todos los postulados exponen su hoja de vida durante 3 minutos.

Una vez escuchados los postulantes, la PRESIDENTE somete a votación la elección del señor Revisor Fiscal.

**¿POR CUÁL DE LOS POSTULANTES DESEA USTED VOTAR PARA EL CARGO DE REVISOR FISCAL PARA EL AÑO 2021?**

## RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:



## **RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:**

POR LA OPCION 1 Sr. HUMBERTO SIERRA.	VOTOS	71.43%
POR LA OPCION 2 Sra. MONICA VALDERRAMA.	VOTOS	17.26%
POR LA OPCION 3 Sr. RAFAEL VEGA.	VOTOS	No hay votos.

Se reelige al señor HUMBERTO SIERRA en el cargo de REVISOR FISCAL para el año 2021.

Se continúa con el orden del día.

### **11. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.**

La administradora pide a los asistentes, postularse al cargo.

Se postula libremente los siguientes propietarios:

1. COMERCIALIZADORA KAYSSER.
2. ALVARO SALAZAR Of. 612, 613 Y 501.
3. Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ Of. 611 y 802.
4. Sr. GILDARDO GONZALEZ Of. 312.
5. Sra. MARTHA MEJIA Of. 710.
6. Dra. CLAUDIA BORDA Of. 605 y 703.
7. Dra. PATRICIA URBINA Of. 507.
8. Dra. MARIA ISABEL VENTURA Of. 511.
9. Sr. ALBEIRO SALAZAR Of. 302.
10. Sr. OSWALDO BELTRAN Of. 311.

La Sra. Carmenza propone realizar una votación de prueba, ya que los postulantes a miembros del consejo son número par, y se necesita que sean número impar, para poder deliberar.

El Dr. Robert Dana Vélez (803) pide la palabra y la Sra. PRESIDENTE le concede el uso de la palabra al Dr. Robert Dana Vélez, solicita le sea enviado el informe del revisor fiscal a su correo personal, ya que evidencia varias diferencias entre lo que está escrito y lo hablado por el Sr. Humberto.

También solicita la intervención de la administración revisando la terraza, ya que se están presentando nuevamente los mismos problemas con la lluvia, ya que al llover se sopla y se humedece, estos mismos problemas se vienen presentando hace tiempo, pero yo no he podido ir al centro a mostrarle la humedad que hay.

La señora PRESIDENTE solicita a los Asambleístas, que sus intervenciones sean para lo que dice el punto, por lo tanto, deben hablar temas en este momento sobre el revisor fiscal.

Se le habilita el uso de la palabra al Dr. Julio Romero (Of. 610) quien manifiesta:

Con todo respeto yo quisiera que se dé cumplimiento a la cantidad de consejeros en la votación los cuales deberían regirse dependiendo lo que dice el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Nariño, el cuál dice que los miembros del consejo deben ser 7.

También pide que se le tenga en cuenta al uso de la palabra al llegar al punto #12 que son proposiciones y varios, ya que tiene dos objeciones que quiere hacer saber.

La PRESIDENTE está de acuerdo con el punto expuesto por el Dr. Julio Romero sobre las votaciones.

En este momento están pidiendo la palabra varios propietarios y la señora PRESIDENTE la concede en el siguiente orden.

Dra. ANA BEJARANO Of. 812, Art. 55 de la Ley 675 dice que deben ser número impar, debemos regirnos por lo que dice el reglamento de propiedad horizontal, frente a la cantidad de miembros del consejo, que como lo dijo el Dr. ROMERO son siete, no más, propongo que se someta a votación todos los postulantes y que los que tengan mayor votación, serán los siete primeros los que integren el consejo.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ quiere saber si los postulantes al consejo son deudores en mora, ya que el reglamento de propiedad horizontal prohíbe que los deudores se postulen al cargo.

La presidente pide al Sr. Jaime Pico Pico, CONTADOR de la copropiedad, que se resuelva la inquietud de la Dra. María Eugenia Gómez y rectifique si todos los postulantes están al día con el pago al 28 de febrero del 2021.

Se le habilita el uso de la palabra al Sr. Jaime Pico Pico, quien verifica ante los presentes, que después de verificar el estado de cuenta de los postulantes, la oficina 612 y 613, se encuentra en mora de un mes y el resto de los postulantes NO presentan mora hasta la fecha.

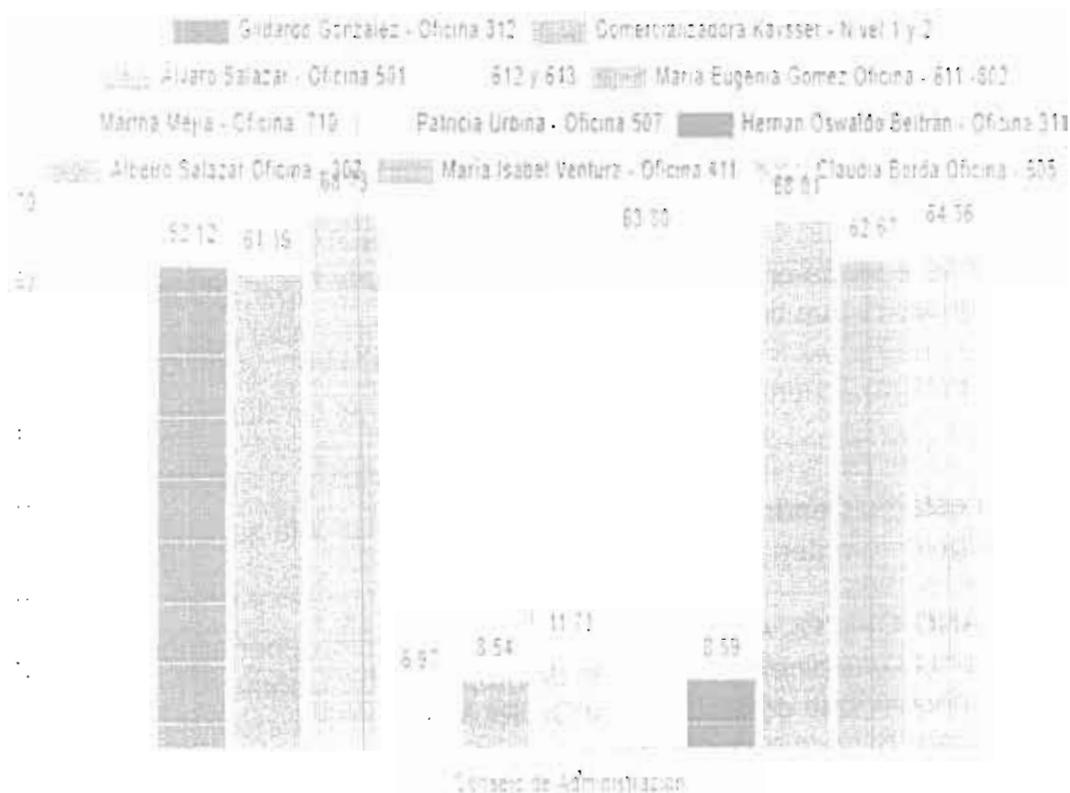
La Administradora interviene e informa que los propietarios de la oficina 612 y 613, ya se encuentran al día, ya que ellos pagaron por transferencia y ese valor se encuentra en consignaciones pendientes por identificar.

La PRESIDENTE pide al soporte técnico habilitar la votación.

## ¿POR CUÁL DE LOS POSTULANTES DESEA USTED VOTAR PARA INTEGRAR EL NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN?

La presidenta interrumpe la votación para que el soporte técnico arregle las opciones de la votación, ya que se presenta un problema en ellas.

Una vez solucionado el problema y con las opciones correctas, se vuelve a habilitar la votación y estos son los resultados:



### RESULTADOS DE LA VOTACION:

1. ALVARO SALAZAR	68.73%
2. COMERCIALIZADORA KAYSSER	61.19%
3. MARIA EUGENIA GOMEZ.	8.54%
4. GILDARDO GONZALEZ.	62.12 %
5. MARTHA MEJIA.	11.71%
6. CLAUDIA JOHANA BORDA.	64.36%
7. PATRICIA URBINA.	63.80%
8. OSWALDO BELTRAN – SOIMTEL.	8.59%
9. ALBEIRO SALAZAR.	68.01%
10. MARIA ISABEL VENTURA	66.67%

Por mayoría de votos quedan como miembros del consejo de administración para el año 2021 los siguientes propietarios:

1. ALVARO SALAZAR.

2. ALBEIRO SALAZAR BUILES.
3. MARIA ISABEL VENTURA GANTIVA
4. CLAUDIA JOHANA BORDA.
5. PATRICIA URBINA.
6. GILDARDO GONZALEZ
7. COMERCIALIADORA KAYSSER.

Se deja constancia que el señor OSWALDO BELTRAN, por medio del WhatsApp, esta solicitando se tenga en cuenta en el comité de convivencia.

La Presidente continua con el orden del día.

## 12. PROPOSICIONES Y VARIOS.

### a. Obra Codensa:

#### La administradora toma la palabra.

La Sra. Carmenza Casas administradora informa que en este punto debe referirse a los deudores morosos, ya que la cartera, durante la pandemia ha aumentado considerablemente respecto a años anteriores.

Los deudores morosos son los siguientes: Dr. Abad León, oficina 602 (\$ 20.199.369), la Sra. Luz Ángela, oficina 401, 402, y 403 (\$11.135.900), el Sr. Rafael Acuña, oficina 506, 601, 701, y 807 (\$10.939.200), oficina 409 y 408 (\$6.162.468), el Sr. Leonardo Díaz Gómez, oficina 404 (\$4.675.180), oficina 704 (\$1.592.600), la Sra. Zamira Cubides, oficina 512 (\$1.479.000), oficina 407 y 409 (\$1.4000.500), el Sr. Marco Antonio Jiménez oficina 508 (\$1.602.910) y la oficina 510 (\$656.300).

Después de la lista de deudores morosos que menciona la Sra. Administradora, continúa explicando el por qué no se ha podido iniciar la obra Codensa, y esto es por causa de la falta de fondos.

El edificio cuenta con un total de \$60.000.000 para la obra, pero, aun así, el presupuesto es escaso y más aún, que hay que adicionar los honorarios del interventor.

Da a conocer que, si la deuda de los copropietarios morosos fuera cancelada en su totalidad, se iniciaría la obra inmediatamente ya que el edificio tendría el dinero suficiente.

La Sra. Administradora propone una solución para la obra codensa y dice que podría comenzar este año, ya que se están presentando problemas de energía en todo el edificio, mientras que los deudores morosos llegan a un acuerdo de pago y cancelan sus obligaciones.

Se les recuerda a los asambleístas que los dineros que hay en ahorro el edificio, es gracias a los arrendamientos de los salones 1 y 2, y a la terraza, este dinero se encuentra en la cuenta bancaria del banco Av. Villas.

La Sra. Administradora sigue con el punto B de proposiciones y varios, después de ello, se le concederá el uso de la palabra a los señores Julio Romero y Robert Danna.

A. Descuento por pronto pago. 

En asambleas anteriores se aprobó el pronto pago, con el fin de tener ingresos para poder pagar los rubros que se requieren los primeros días de cada mes, pero debido a la pandemia, en la asamblea general realizada virtualmente en el mes de Octubre del año 2020, se aprobó que se ampliara este descuento hasta el día 30 de cada mes, únicamente hasta el día 31 de diciembre del año 2020. Esto con el fin de ayudar un poco con la situación que se está viviendo.

Hay propietarios que han solicitado a la Administradora, que se amplié o se siga con este descuento hasta el 30 de cada mes, por ello se trae este punto a proposiciones y varios, porque hay que someterlo a votación y que sean ustedes señores Asambleístas, quienes tomen la decisión.

#### **B. Solicitud de la Sra. Ángela Acuña y el Sr. Raúl Acuña.**

Los Señores Acuña de las oficinas, 401,402,403,506,601,701 y 807. Enviaron una solicitud por escrito para que la Asamblea lo considere, sobre el descuento total de los intereses de deuda que ellos tienen en el momento, para así poder llegar a un acuerdo de pago que se efectuaría durante los próximos 12 meses, dejando en claro que se comenzaran a pagar las cuotas para quedar al día.

Se les concederá más adelante, la palabra a los Señores Acuña para que puedan explicar mejor su solicitud.

#### **C. Solicitud Lina Hernández.**

La Srta. Lina Hernández, manifiesta en su solicitud, que se le descuenta el total de la deuda que tiene a diciembre de 2021, ya que, por motivos mayores, no puede cancelar.

NOTA: Las solicitudes de los señores ACUÑA y la Sta. LINA, se anexarán como parte integral de la presente acta.

La señora Presidente manifiesta que se le concede el uso de la palabra a los Asambleístas, en el orden en que fueron solicitadas así:

-Interviene el Dr. JULIO MARIA ROMERO Oficina 610.

Quiero referirme a dos puntos muy importantes, uno que no entiendo porque no se mencionó el comité de convivencia y no se sometió a votación la integración de este comité que muy importante y necesario en el edificio.

Dos es que me preocupa mucho el tema de las votaciones y todo lo relacionado con la plataforma que se contrató, se ha presentado mucha dificultad y la Dra. CARMENZA Administradora, lo ha manifestado igualmente, que le preocupa que todos no hayan podido votar y por ello ha insistido en el tema, yo también digo lo mismo y no se como va hacer la administradora para el tema del acta, es una situación que se debe aclarar porque la próxima vez, se debe analizar muy bien a quien se contrata. El soporte técnico no es bueno.

La Sra. Presidente, responde a la inconformidad del Dr. Julio Romero. La verdad es que esta metodología de la virtualidad, es nueva para todos, y al contratar no se sabe si la plataforma que nos ofrecen es la mejor, por ello pido disculpas en nombre de la Administradora, porque conozco el tema de la realización de las asambleas y es un problema que se está presentando en la mayoría de copropiedades, para la próxima asamblea (que ojala no sea virtual, sino presencial), si tenemos que hacerla virtual solicitaremos un servicio técnico mejor.

Respecto al Comité de Convivencia, mas adelante tomaremos el punto, ya que estamos en proposiciones y varios.

La Administradora informa a los Asambleístas que ella está tomando atenta nota, tanto de todas las intervenciones, como de las votaciones que se ven igualmente reflejadas en la pantalla, para poder realizar el acta y que la misma quede en las condiciones como se realiza, sin duda alguna.

Siguiendo el orden, se le concede la palabra al Dr. Robert Danna Vélez.

Toma la palabra el Dr. Robert Danna y presenta su insatisfacción con el tema de la terraza, pide que por favor solucionen el tema, porque el daño que ocasionan las lluvias, se está viendo reflejado para mal en el techo de su patrimonio y como hace más de un año no va a la oficina, quiere dejar claro que una vez este en el edificio, informara a la administradora para que se dé solución a un problema que es de áreas comunes del edificio.

La Administradora, pide excusas al copropietario, Dr. ROBERTO DANNA, que ella es la más preocupada por esa situación, pero deja claridad que ella no tenía ningún conocimiento de esta problemática, ya que de haberse enterado ya se hubiese solucionado. Sin embargo, le solicita al Dr. DANNA, que por favor le informe por medio de un mensaje al WhatsApp, al email, o que la llame, para saber cuándo va a venir a la oficina, toda vez que como el manifiesta no viven en Bogotá, para tener el ingreso a la oficina y ella inmediatamente proceder a contratar la persona que vaya a hacer los arreglos correspondientes para que no se le siga deteriorando la oficina, por ello dependemos de su información Dr. Rober Danna.

La PRESIDENTE, le concede la palabra a la Sra. Angela Acuña para que informe sobre su solicitud de descuento de intereses y plazo para el pago de la deuda.

La señora ANGELA ACUÑA, se dirige a los Asambleístas, y manifiesta ella habla en nombre propio y en nombre del hermano RAUL ACUÑA, manifiesta que debido a la pandemia ellos no han podido trabajar, el trabajo de ellos es la venta de uniformes camisas y pantalones colegiales, y como todos sabemos estamos totalmente sin trabajo, no hay ventas y esta situación los ha afectado de manera considerable, ya que trabajamos directamente con colegios y como bien se sabe siguen cerrados.

Por ello es que estamos solicitando con mi hermano, el descuento del total de los intereses y un plazo para el pago del capital de un año, para ser pagado por cuotas mensuales del mismo valor, y nos comprometemos a dar cumplimiento total, así como cancelaríamos la cuota de administración del mes.

Al obtener un no por respuesta por parte de la asamblea, dice que entrarían en cobros jurídicos y eso les implicaría más deudas, cosa que no desean, así que pide el favor nuevamente para que su solicitud sea aprobada, es la primera vez que estoy solicitando este favor, pues yo nunca desde que adquirí las oficinas he entrado en mora y pago cumplidamente. Agradezco si me pueden colaborar.

Se le concede el uso de la palabra a la Srta. LINA HERNANDEZ para que pueda explicar mejor su solicitud del descuento total de la deuda de administración que tiene la oficina 308 a diciembre 31 de 2020.

Comienza su intervención: soy la hija de ENRIQUE HERNANDEZ, explicando un poco su situación emocional y económica, por el fallecimiento de su señor padre LUIS ENRIQUE HERNANDEZ DOMINGUEZ (q.e.p.d.), mi padre era abogado y fue uno de los gremios más afectados, manifiesta que ella se encontraba fuera del país y rinde detalles de su situación económica, que por esta situación, tuvo que cambiar sus planes y quedarse a vivir en

Bogotá y que se encuentra buscando empleo, pide que la asamblea tome en consideración la deuda que tenía su padre, porque ella se hace responsable de todos los temas de su padre, por ello se puso en arriendo la oficina y mi intención es cumplir, pero hay una situación real.

De acuerdo a la situación de calamidad, solicito que la asamblea considere la condonación a diciembre y yo estoy aquí para poner frente a la situación, mi propuesta es la de poner en consideración de que la asamblea considere la deuda a diciembre, porque mi intención es cumplir de ahora en adelante.

La Presidente de la Asamblea le aclara a la señorita LINA HERNANDEZ lo siguiente.

Para aclarar la propuesta, usted propone que se le condone el total de la deuda a diciembre del año 2020. Por favor me la confirma.

La señorita LINA HERNANDEZ, manifiesta que es correcto que esa es la propuesta exactamente.

Terminada la intervención de la Srta. Lina Hernández, se le concede el uso de la palabra al Dr. ABAD LEON.

El Dr. ABAD LEON, saluda y agradece la oportunidad, la propuesta que yo realice en la Asamblea del año pasado es creíble, y como ustedes saben y han corroborado la situación que la virtualidad ha perjudicado el tema del trabajo, me acojo a las peticiones de los antecesores de descuento total o parcial de intereses, y no quiero aprovecharme de la situación, pero solicito me colaboren con el descuento total de los intereses de la deuda que tengo en este momento.

La Presidente siguiendo con el orden del día, propone darles orden a las votaciones del punto 12, que son proposiciones y varios, y por consiguiente, se procede a someter a votación las siguientes propuestas:

En este momento, pide la palabra el Sr. OSCAR CAMACHO Of. 504. Buenas noches, a todos los Asambleístas, quiero hacer una propuesta teniendo en cuenta la cantidad de personas que tienen mora, yo también he entrado en mora debido a la pandemia, y de acuerdo al informe de la Dra. Carmenza, de la estabilidad económica que tiene el edificio, esto nos lo permite y es hacer la siguiente propuesta. Que el descuento por pronto pago se extienda durante todo el año y si es el caso hasta todo el tiempo de la pandemia en una cuota fija hasta el 30 de cada mes. De esa manera todos estaremos al día y no que varios lleguemos a que en otra asamblea se nos presente como es el caso en este momento, de que se soliciten descuentos de intereses.

Por el Chat hace una propuesta la Dra. MARIA ISABEL VENTURA OF. 411, que se puede hacer una rebaja de intereses, pero no a las cuotas de administración ya que estas no son descontables, ese es un dinero que no se puede descontar.

Se pregunta si hay alguna otra persona que quiera intervenir.

Al no existir mas intervenciones, la Presidente solicita a los asambleístas para que quien quiera postularse para el cargo del comité de convivencia, a finalizar el punto de proposiciones y varios lo hacemos, por ello solicitamos tres personas para que se vayan postulando en el chat y si no hay personas para la postulación, no lo podemos someter a votación.

La Presidente somete a votación las siguientes propuestas: 

**¿USTED APRUEBA QUE LA ASAMBLEA FACULTE AL CONSEJO CON LA OBRA CODENSA DE ACUERDO AL DINERO DISPONIBLE Y DE NO ALCANZAR HACERLO PARCIALMENTE?**

**RESULTADOS DE LA VOTACION:**

POR EL SI: 66.91%

POR EL NO: Ningún voto.

Queda aprobada la propuesta.

Se continua con la siguiente propuesta.

La Dra. ANA BEJARANO Of. 812, pide la palabra. Yo quiero comentar, que respeto mucho todas las situaciones que esta ocurriendo por el motivo de la pandemia, pero no estoy de acuerdo que el descuento por pronto pago se extienda hasta el 30 o 31 de cada mes, el tema de la pandemia se va a extender por tres años más, precisamente lo que hace el descuento por pronto pago es crear un beneficio para aquellos que quieren estar al día con el pago; y también pide que esclarezca lo que pasará con las cuentas que no se paguen.

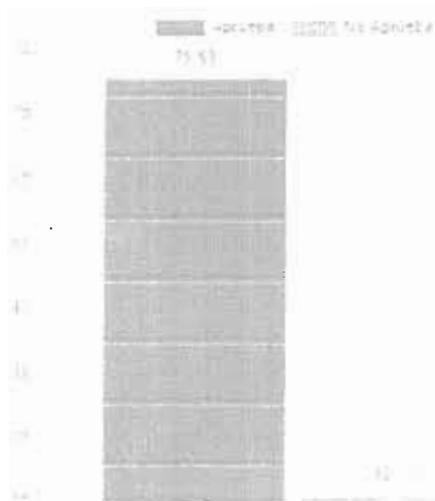
La Presidente somete a votación la propuesta de señora ANGELA ACUÑA y el señor RAUL ACUÑA y solicita que la administradora informe detalladamente, el valor del capital y los intereses.

La Administradora informa que la señora ACUÑA solicita un plazo de un año para el pago de la deuda y que le los intereses de las siete oficinas la suman \$1.326.000, y el valor de capital es de \$1.326.000, y la deuda de capital de esas oficinas suman la suma de \$21.783.621.

La Presidente aclara que se debe dejar constancia que en la propuesta debe incluirse que, si hay incumplimiento en tan siquiera una cuota, se pierde el beneficio, lo anterior a que el señor Raúl, en anteriores oportunidades ha firmado acuerdos de pago y no ha cumplido.

Propuesta a someter a votación:

**¿APRUEBA USTED REALIZAR DESCUENTO DEL 100% DE INTERESES A LA DEUDA DE RAUL ACUÑA Y ANGELA ACUÑA, PAGANDO LA DEUDA A UN AÑO, EN EL EVENTO DE INCUMPLIMIENTO DE TAN SIQUIERA UNA CUOTA, PERDERAN EL BENEFICIO?**



**RESULTADOS DE LA VOTACION:**

POR EL SI: 75.53%

POR EL NO: 10.77%.

La presidente da a conocer que se aprueba la solicitud de los Señores Acuña y se continúa con la siguiente votación.

La Sra. Presidente propone dos opciones para la propuesta de la señorita LINA HERNANDEZ, atendiendo lo sugerido por la Dra. María Isabel Ventura, respecto a la deuda capital.

La primera es la propuesta de la Srta. Lina, que es el descuento total de intereses y la deuda capital hasta diciembre 31 de 2020, y la Presidente manifiesta que, para agilidad, igualmente se les preguntará a los copropietarios si están de acuerdo del descuento del 100% de los intereses, con plazo de un año también más cuota mensual de administración.

La señorita LINA HERNANDEZ, pide el uso de la palabra y manifiesta que, porque a ella le están abriendo la propuesta, que ella no a realizado esa propuesta que propone la Presidente, y solicita que sometan a votación su propuesta que fue concreta.

La Presidente atiende su solicitud señora LINA, y somete a votación la siguiente propuesta:

Se somete a propuesta de la señorita LINA HERNANDEZ, así: 

¿ESTA USTED DE CUERDO CON DESCONTAR EL 100% DE LA DEUDA DE LA SEÑORA LINA HERNANDEZ OFICINA 308, HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2020?



#### RESULTADOS DE LA VOTACION:

POR EL SI: 13.27%

POR EL NO: 69.48%

La Presidente informa que No se aprueba la propuesta de la Srta. Lina Hernández, con un 69.48% del total de los votos.

La Administradora informa que están pidiendo la palabra el Dr. ABAD LEON, el Sr. LEONARDO DIAZ y por favor me confirma si la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, igualmente la está solicitando.

Antes de continuar con la votación, se le concede la palabra al Dr. Abad para que pueda exponer mejor su propuesta respecto a la deuda.

El Dr. ABAD LEON, pide que se le condonen al 100% de los intereses, para que la Asamblea sea justa y todo se maneje equitativamente, o como mínimo el 50% de intereses.

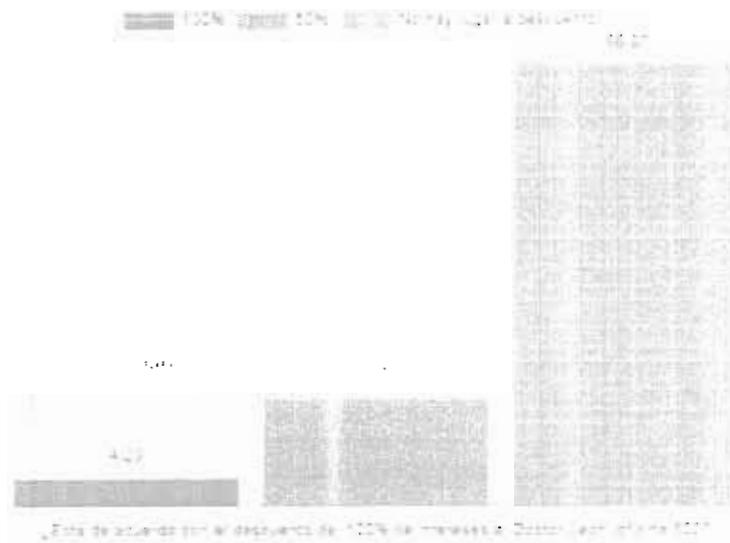
Se le hace nuevamente la pregunta al Dr. ABAD LEON, que si su propuesta es del 100% de la deuda o del 50% de los intereses.

El Aclara que del 100% de los intereses, cancelando la totalidad de la deuda.

Interviene la Dra. ANA BEJARANO Of. 812, creería que la propuesta debe quedara así; que la asamblea le descuenta el 100% de los intereses, el 50% de los intereses, o el no descuento de intereses, porque los que no estamos de acuerdo como hacemos la votación.

La Presidente acoge la propuesta de la Dra. ANA BEJARANO y somete a votación la propuesta con tres opciones de votación:

¿ESTA DE ACUERDO CON EL DESCUENTO DEL 100%, el 50%, DE LOS INTERESES, o NO DESCUENTO DE INTERESES, AL DOCTOR ABAD LEON, DE LA OFICINA 602?



#### RESULTADOS DE LA VOTACION:

POR EL 100%: 4.20%

POR EL 50%: 16.36%

POR NO DESCUENTO DE INTERESES: 66.87%.

La Presidente informa que la propuesta del Dr. Abad León no fue aprobada por un 66.87% del total de los votos.

La Srta. Lina Hernández, pide la palabra y manifiesta que ella no entendió la propuesta, entonces quería solicitar si se puede reconsiderar la votación y que se abran la propuesta.

La Sra. Presidente le informa que no es posible porque ya se sometió a votación, y al inicio de la misma se le dio la posibilidad de las dos propuestas y usted no la aceptó. da una alternativa a la Sra. Lina y le dice que puede iniciar un proceso de sucesión y aceptar un beneficio de inventario.

La señorita LINA agradece.

La Sra. Presidente atendiendo la solicitud del Dr. JULIO ROMERO, pide a los assembleístas postularse libremente para hacer parte del comité de convivencia y pide a la Sra. Administradora que se pronuncie respecto a este tema.

La Sra. Administradora Carmenza Casas toma la palabra y les recuerda a los assembleístas que solo cuentan con el reglamento interno del Edificio más no con un manual de convivencia. También aclara que se le pidió hacer parte del consejo al Sr. Oswaldo Beltrán (único representante al comité de convivencia) para que pudiera representar ambas partes.

Menciona también que en el edificio no se presentan mayores inconvenientes de convivencia.  
Menciona también que en el edificio no se presentan mayores inconvenientes de convivencia.  
convivencia.

Queda siendo parte del comité de convivencia el Sr. Oswaldo Beltrán y no se somete a votación.

La Sra. Presidente toma la palabra, y propone que el descuento por pronto pago no sea hasta el 30 de cada mes porque la administración quedaría con un flujo de caja muy reducido para cumplir con las obligaciones del edificio, como bien lo explicaron, el ahorro que se tiene se invertirá en la obra codensa, sino que sea en los 20, máximo 25 de cada mes.

#### **B. DESCUENTO POR PRONTO PAGO.**

La señora PRESIDENTE concede el uso de la palabra a la Administradora, quien interviene diciendo que la idea es, someter a votación si el descuento por pronto pago se mantiene como viene desde años atrás, o si por el contrario se amplía el plazo al 20 de cada mes, o al 31 de cada mes hasta que subsista la pandemia.

Lo anterior por solicitud de algunos propietarios.

**¿ ESTA USTED DE ACUERDO EN QUE EL DESCUENTO POR PRONTO PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN SEA: 1.- AL DIA 20 DE CADA MES, 2.- AL DIA 30 DE CADA MES, HASTA QUE SU SISTA LA PANDEMIA. 3.- NINGUNA DE LAS ANTERIORES:**



#### **RESULTADOS DE LA VOTACIÓN:**

QUE EL DESCUENTO SEA HASTA EL DIA 20 DE CADA MES: 7.61%.

QUE EL DESCUENTO SEA EL 30 DE CADA MES: 11.31%.

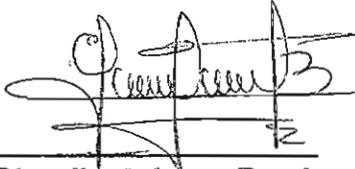
NINGUNA DE LAS ANTERIORES Y QUE SIGA COMO ESTA: 62.43%.

El descuento por pronto pago, seguirá siendo manejado de la misma manera como se viene manejando desde años atrás, con un quórum del 62.43% del total de votos.

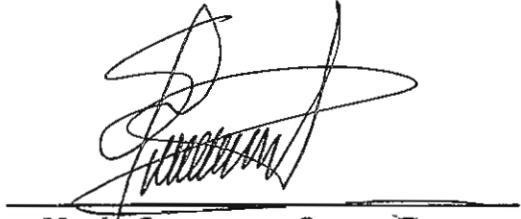
La Sra. presidenta despide la asamblea agradeciendo a todos por su colaboración y pidiendo excusas por el tema de las votaciones, recalca que es una metodología nueva para todos, pero con el tiempo se irá mejorando. Pide a la Sra. Administradora dar por terminada la asamblea.

La Administradora Agradece a todos los asambleístas por su compromiso y paciencia en el desarrollo de esta asamblea.

No existiendo más puntos a tratar, ni intervenciones que resolver, la Sra. PRESIDENTE da por terminada La Asamblea General Ordinaria de copropietarios virtual realizada el día 25 de marzo del año 2021, siendo las 11:39 pm.



**Claudia Johana Borda**  
Presidente de asamblea  
Representante Of. 703 con poder  
Of. 605



**María Carmenza Casas Torres**  
Representante Legal y Administradora  
secretaria de asamblea

#### COMISION VERIFICADORA DEL ACTA



**Alvaro Salazar - Representante CCOAPA**  
Oficina 502-612 Y 613



**María Eugenia Gómez Beltrán**  
Oficina 611 - 802



**Albeiro de Jesús Salazar Builes**  
Oficina 302

NOTA: Se deja constancia que el informe enviado en la cartilla, a cada propietario al email, que contiene la convocatoria, listado de deudores morosos, informes de consejo y administración, informes de revisor y contador, los poderes presentados y todos los documentos enunciados, hacen parte integral de la presente acta, en anexo separado.

Se desfija de cartera el día 30 de Junio del año 2021. 

c.c.t.

Abril 26 de 2021

Señora

ADMINISTRADORA

CARMENZA CASAS

Como miembro de la comisión verificadora del acta de la asamblea general, quiero certificar que recibí el acta, pero tengo las siguientes aclaraciones.

Se debe dejar constancia que, en el momento de la elección del consejo de administración, se dejó claridad que las oficinas 612 y 613 NO estaban en mora y usted señora Administradora lo aclaró, pero en el acta no está. Se debe dejar claro para evitar inconvenientes a futuro.

Hace falta anotar dos intervenciones que hizo el revisor fiscal a inicio de la asamblea y en otro punto más adelante. Favor aclarar.

Gracias por tener en cuenta mis observaciones y firmare tan pronto las realice, para la publicación del acta.

Att.



ALVARO SALAZAR

OF. 612 - 613 y 502.

Bogotá, 26 de Abril de 2021

Señores:

**EDIFICIO NARIÑO**

Atn. Dra. Carmenza Casas

Administradora

Dra. Carmenza, Adjunto el acta con algunas correcciones, por favor revisarlas para tenerlas en cuenta y corregirlas, agradezco tener en cuenta que asistí y representé con poder la 703 del señor Mauricio Zaraza, y por la oficina 605.

Favor dejar registrado el quorum informado por el revisor fiscal, que no aparece al inicio de la asamblea, también aclarar la intervención de la Dra. ANA BEJARANO respecto de la propuesta de los miembros del consejo.

Con la sugerencias y correcciones anteriores, el acta es aprobada por mí como presidente de la Asamblea, para que la pueda pasar al libro oficial y posterior firma.

Agradezco su atención y hacer extensiva estas correcciones y sugerencias a la comisión verificadora del acta.

Cordialmente,



**Claudia Johana Borda**  
**Presidente Asamblea**

Se fija en cartelera del EDIFICIO NARIÑO, la presente acta el día 17 de Abril de 2013.

**ACTA No.015  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
EDIFICIO NARIÑO  
DEL 20 DE MARZO DE 2013**

Siendo la 2:55 P.M., del día 20 de MARZO de 2013 en el salón social del Edificio Nariño, previa convocatoria enviada a cada Copropietario y dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, se reunieron los Copropietarios y las personas autorizadas con poder, para tratar y dar curso al siguiente orden del día.

La Administradora MARIA CARMENZA CASAS, da lectura a la convocatoria así:

PARA: PROPIETARIOS OFICINAS DEL EDIFICIO NARIÑO

**CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL  
ORDINARIA**

En mi calidad de Representante Legal de la persona Jurídica denominada EDIFICIO NARIÑO, y de acuerdo a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, me permito CONVOCARLOS a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, a realizarse el día MIÉRCOLES VEINTE 20 de MARZO de 2013 a partir de las 2.00 P.M. en el Salón Social del Edificio, de no contar con el quórum requerido, se cita para segunda convocatoria para el día Viernes 22 de Marzo de /2013 a la misma hora y en el mismo sitio.

El orden del día a tratar será el siguiente:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
3. LECTURA y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
4. INFORME COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ANTERIOR DEL MES DE OCTUBRE DE 2012.
5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA.
6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
7. INFORME DEL REVISOR FISCAL Y CONTADOR, PRESENTACION Y APROBACION ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2012.
8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA
9. AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA PARA QUE ALGUNOS EGRESOS VAYAN CONTRA LA RESERVA ESTATUTARIA
10. PROPUESTA DE LA NUEVA PARTICIPACION DE LA COMERCIALIZADORA KAISER CK S.A.S., EN EL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES CON RESPECTO AL PRESUPUESTO ANUAL, DE CONFORMIDAD CON LA UNIDAD PRIVADA INDEPENDIENTE QUE TIENE HOY SU LOCAL COMERCIAL DEL 1er PISO.
11. PROPUESTA AMPLIACION DE USO Y DESTINACION DE OFICINAS DEL EDIFICIO NARIÑO
12. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO, para que haga parte integral del Reglamento de Propiedad que actualmente tiene el Edificio Nariño.

13. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
14. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.
15. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
16. PROPOSICIONES Y VARIOS.

SEÑOR PROPIETARIO TENGA EN CUENTA LOS SIGUIENTES ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NARIÑO.

TITULO II ARTICULO VIGESIMO Y PARAGRAFO SEGUNDO, Y ART. 185 del Código del Comercio:

Las personas que integran los Órganos de Dirección, como Los miembros del Consejo de Administración, La Administradora, y los trabajadores de la copropiedad, **NO PODRAN REPRESENTAR A NINGUN PROPIETARIO. Por lo anterior no pueden recibir poderes.**

SANCION POR INASISTENCIA.

Les recuerdo que la no asistencia acarreará sanción de acuerdo a lo aprobado por la asamblea general. El REVISOR FISCAL, es quien recibirá la firma de la asistencia al inicio de la Asamblea y al final de la misma. El asistente que se retire de la Asamblea sin justa causa, se hará merecedor de las sanciones previstas en el R.P.H.

ANEXOS

Envió poder, para que en caso de no poder asistir, sea entregado al inicio de la Asamblea General por la persona que lo va a representar.

De su puntual asistencia depende la agilidad de la Asamblea, contamos con su presencia.

Cordialmente;

CARMENZA CASAS  
ADMINISTRADORA.

Es muy importante estar presente cuando se van a tomar decisiones que en un momento dado nos benefician o nos perjudican, por ello debemos conocer todos los pormenores que se presentan en nuestra copropiedad, asista, entérese y tome su propia decisión. La Asamblea General es UNA VEZ AL AÑO, no asistamos con tiempo restringido.

INFORMACION DE PROPIETARIOS, TENEDORES O ARRENDATARIOS.

OFICINA: \_\_\_\_\_

PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

RECIBI: NOMBRES Y APELLIDOS: \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN Y TEL.: \_\_\_\_\_

EMAIL: \_\_\_\_\_

FIRMA RECIBIDO CONVOCATORIA Y  
ANEXOS \_\_\_\_\_

## DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA.

## 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Se encontraban presentes los copropietarios y personas autorizadas con poder los cuales se relacionaron de la siguiente manera:

Se anexa el listado de las personas que firmaron teniendo en cuenta su asistencia.

OFICINA	COPROPIETARIO	PODER	COEF.
Local 11-40	COMERCIALIZADORA KAYSSER	x	
	Ing. JUAN ECHEVERRIA		
--Primer Nivel			15,52
--Segundo Nivel			14,77
Unidad II Piso			14,1
TOTAL		X	
301	FRANCISCO CASAS		0,911
302	JULIO MARIA ROMERO MORALES		0,777
303	FRANCISCO CASAS		0.801
304	WILLIAM GUERRA	X	0.855
305	SERGIO QUINTERO	X	0.594
306	WEIMAR DUQUE	X	0.686
308	CARMENZA CASAS		0,458
309	ALFREDO ROMERO MARIA DEL CARMEN		0.590
311	ACOLTEC - OSWALDO BELTRAN		0.807
312	GILDARDO GONZALEZ	X	0.846
313	SOIMTEL	X	0.969
401	UNIVERSAL DE COBRA,-FERNANDO ACUÑA	X	0,911
402	UNIVERSAL DE COBRA,-FERNANDO ACUÑA	X	0,777
403	UNIVERSAL DE COBRA,-PEDRO CUEVAS		0.801
404	JAIRO MORALES - LEONARDO DIAZ		0.855
405	DORA INES CARRANZA		0.594
406	JUAN PABLO DUARTE	X	0.686
407	KATERINE GAITAN MONOY	X	0.492
408	JAIIME GOMEZ	X	0,458
409	JAIIME GOMEZ	X	0.590
410	OSCAR RAMIREZ	X	0.483
411	MARIA ISABEL VENTURA		0.807
412	OSCAR HUMBERTO GARAVITO	X	0.846
413	ISMAEL ROBAYO	X	0.969
502	JOSE DUBERNEY ARANZAZU		0,777
503	UWALDO GOMEZ	X	0.801
504	VERONICA Vda. De CAMACHO	X	0.855
505	COOASONALPENOF - NOE DURAN		0.594
506	JORGE LUIS GOMEZ CARO		0.686
507	MARIA ESPERANZA URBINA	X	0.492
509	GERMAN PARDO	X	0.590
510	RUTH ROMERO	X	0.483

511	DEMETRIO GALVIS		0.807
513	LIBIA DE VILLAMIL	X	0.969
601	RAUL ACUÑA	X	0,911
602	ABAD LEON		0,777
603	CARMENZA CASAS		0.801
605	LUZ AMANDA ROZO		0.594
606	FERNANDO FERNANDEZ	X	0.686
607	ASONALPENOF Sr. LISANDRO CETINA		0.492
608	LILIANA GOMEZ	X	0,458
609	JORGE GOMEZ-JACINTO MORA	X	0.590
610	JULIO MARIA ROMERO MORALES		0.483
611	MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN		0.807
612	COOAPA - ALVARO SALAZAR	X	0.846
613	COOAPA - ALVARO SALAZAR	X	0.969
701	RAUL ACUÑA	X	0,911
702	JAVIER AUGUSTO QUINTERO		0,777
703	NESTOR MAURICIO ZARAZA		0.801
704	WILLIAM GUERRA	X	0.855
705	JHON JAIRO MOLANO	X	0.594
706	JHON JAIRO MOLANO	X	0.686
707	YESICA ZULUAGA	X	0.492
708	JHON JAIRO MOLANO RAMIREZ	X	0,458
709	QUALTIC LTDA.		0,590
710	OMAR RUIZ - MARTHA C. MEJIA		0.483
711	JHON JAIRO MOLANO RAMIREZ	X	0.807
712	MARIO GAITAN	X	0.846
713	JOHN MOLANO RAMIREZ	X	0.969
801	CARMENZA CASAS		0,911
802	MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN		0,777
803	MARZIO DONADEL	X	0.801
804	MARIO GAITAN	X	0.855
806	JORGE GOMEZ-	X	0.686
807	JORGE GOMEZ	X	0.492
808	DIOGENES MONTIEL		0,458
809	ESPERANZA DE VIVAS	X	0.590
810	CARMEN ARENAS		0.483
811	LUZ MARINA CADENA GRANDA	X	0.807
812	ROBERTO JOSE BUITRAGO	X	0.846
813	JORGE GOMEZ	X	0.969
	TOTAL COEFICIENTE		95,365%

También se encontraban presentes el señor Revisor Fiscal **JÓRGE VELASQUEZ**, el señor contador **CARLOS CANTOR** y la Administradora **CARMENZA CASAS**

El señor Revisor Fiscal, JORGE VELASQUEZ certifica que en la actualidad nos encontramos con un quórum del 95.365%, QUORUM que permite debatir y decidir válidamente.

## 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

La Administradora solicita a los presentes que se postulen libremente, o que en su lugar, los propietarios postulen personas para el cargo de Presidente y secretario de la presente Asamblea.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA, representante de la COMERCIALIZADORA KAYSSER, postula al Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES propietario de LA OFICINA 610.

El Dr. ABAD LEON GALVIS, postula a la Dra. DORA INES CARRANZA propietaria de la Of. 405.

Se somete a votación las anteriores propuestas:

Por el Dr. JULIO MARIA ROMERO, 32 votos con un coeficiente del 68.001%

Por la Dra. DORA INES CARRANZA, 39 votos con un coeficiente del 27.364%

Elegido por mayoría de votos, para presidir la presente Asamblea con el cargo de Presidente, el Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES.

La Asamblea General, por unanimidad aprueba que como secretaria actué la Dra. DORA INES CARRANZA.

Los postulados y posteriormente elegidos, Dra. DORA INES CARRANZA y Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES manifiestan que aceptan los cargos de Secretaria y Presidente de la presente Asamblea.

## 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor Presidente continúa dando lectura a los puntos a tratar en la presente Asamblea General Ordinaria, los cuales corresponden al orden del día y una vez leído, lo somete a consideración y aprobación.

Con el voto afirmativo de todos los presentes se aprueba el orden del día.

## 4. INFORME DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ANTERIOR.

El Presidente de la Asamblea, concede el uso de la palabra al Dr. JORGE LUIS GOMEZ CARO.

El Dr. JORGE LUIS GOMEZ, informa que el acta fue verificada y todo lo tratado en la Asamblea anterior fue plasmado en la correspondiente acta, por lo tanto, no presentaron por parte de los miembros de la comisión verificadora objeción alguna al acta y la misma fue publicada en su oportunidad.

## 5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA

El Presidente solicita postulantes para integrar la comisión verificadora de la presente acta.

Se postulan libremente;

Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN propietaria Of. 611 y 802  
Arq. JUAN ECHEVERRIA, Representante Comercializadora Kais1ser  
Dr. ABAD LEON GALVIS, propietario Of. 602

El Presidente somete a aprobación las anteriores postulaciones.

Existiendo en este momento un coeficiente del 95.365%, las anteriores postulaciones son aprobadas, POR UNANIMIDAD, con voto positivo de todos los asistentes.

#### 6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El señor Presidente concede el uso de la palabra al Dr. JORGE LUIS GOMEZ CARO, quien hasta la presente Asamblea, es el Presidente del Consejo de Administración.

Me permito saludar a todos los Asambleístas y como vocero de todos los miembros del Consejo de Administración, queremos agradecerles por la confianza que depositaron en todos nosotros. Les recuerdo que previo a la celebración de la presente Asamblea, en el mes de marzo de 2012, fue enviado a cada uno de ustedes el informe del Consejo de Administración, pero quiero resaltar la constancia permanente del Consejo en cuanto a las gestiones realizadas en el año 2012, se establecieron parámetros para las gestiones realizadas por la administradora y las mismas se llevaron a cabalidad. Un tema muy importante es el rubro de la cartera morosa, pues debido al no pago de la deuda de algunos propietarios, es que no se pueden hacer obras que necesita el Edificio con urgencia.

#### 7. INFORME DEL REVISOR FISCAL Y CONTADOR, PRESENTACION Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

El Presidente concede la palabra al señor JORGE VELASQUEZ, Revisor Fiscal.

El señor JORGE VELASQUEZ, informa que los estados financieros fueron revisados mes a mes y los mismos fueron presentados al Consejo de Administración y sustentados con sus respectivos recibos de caja y comprobantes de egresos debidamente soportados, por lo tanto avalo con mi firma que los Estados Financieros están de acuerdo a las normas contables. Igualmente certifico que de todas las reuniones de consejo que se realizaron, se levantaron actas que fueron plasmadas en el libro de actas de consejo, así como las Actas de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias están debidamente firmadas y en los libros correspondientes.

El señor Presidente, hace referencia a lo siguiente: A cada propietario nos fue enviado previo a la celebración de la presente Asamblea, los estados financieros a Diciembre 31 de 2012, por lo tanto solicito a los Asambleístas que si hay preguntas a los estados financieros o aclaraciones que hacer, favor hacerlas y de no existir pregunta alguna, se somete a aprobación los estados financieros a diciembre 31 de 2012.

No existiendo ninguna pregunta, el señor Presidente de la Asamblea, somete a aprobación los estados financieros.

Los estados financieros son aprobados por todos los asistentes con un coeficiente del 95.365%.

## 8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA.

Se concede el uso de la palabra por parte del señor Presidente, a la Dra. CARMENZA CASAS, Administradora.

Saludo nuevamente a todos los Asambleístas y anexo al informe que previamente entregue a cada propietario, me permito informar que a la fecha el Edificio se encuentra con la póliza de áreas comunes al día y estamos asegurados con la firma SEGUROS BOLIVAR, el costo de la póliza se está realizando por cuotas mensuales, la empresa de vigilancia COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE SEGURIDAD LTDA., apporto a la copropiedad un sistema de seguridad de circuito cerrado y nos instaló dos cámaras de seguridad en cada piso, el monitor y el sistema de grabación, quedando de propiedad del Edificio Nariño, estos elementos.

Teniendo en cuenta la amnistía acordada en la Asamblea General realizada en el mes de Octubre de 2012 a los deudores morosos, varios propietarios se acogieron al descuento total de los intereses de mora y algunos cumplieron con el pago total de sus obligaciones como fueron; el propietario de la oficina 404 señor LEONARDO DIAZ, la Dra. MARIA ESPERANZA URBINA de la oficina 507 y la suscrita CARMENZA CASAS con el pago total de la deuda de la oficina 801. El señor GILDARDO GONZALEZ propietario de la oficina 312 y el Dr. ABAD LEON propietario de la oficina 602, se acogieron a la amnistía firmaron acuerdos de pago, pero a la fecha no han dado cumplimiento total con el acuerdo, por ello se continuo con el proceso. De la misma forma se dio poder para iniciar proceso jurídico en contra de los propietarios que a la fecha se encuentran en mora.

Con el dinero que se recibió de la cartera morosa, fueron cancelados todos los rubros que se encontraban pendientes y a la fecha les puedo decir que no tenemos deuda alguna y estamos a paz y salvo por todo concepto con honorarios, salarios, parafiscales y demás rubros de egreso del edificio.

Un tema muy importante y que quiero resaltar, es sobre la cuota extraordinaria que fue aprobada en el mes de octubre de 2012, a la fecha son muy pocos los propietarios que han cancelado su cuota extraordinaria como pueden ustedes observar en el libro de informes, ya que en la última hoja se encuentra detalladamente quienes han cancelado dicha cuota y quienes la están debiendo y les recuerdo que el plazo para el pago era de cuatro cuotas las cuales se vencieron el mes de febrero de 2012.

Dejo constancia que el señor HUMBERTO RODRIGUEZ, quien es la persona que hace el mantenimiento de los ascensores, paso un informe sobre el funcionamiento de los mismos, por ello dejo constancia que las reparaciones que hay que hacer son urgentes y que si no se hacen, será responsabilidad exclusiva de la copropiedad cualquier situación que se presente, este informe fue publicado en el hablador del ascensor para que cada usuario o propietario tenga conocimiento.

Por lo anterior invito a todos los propietarios a que cancelen su cuota extraordinaria ya que si no se reciben los dineros por este concepto, es imposible iniciar las reparaciones urgentes que requieren los ascensores y vamos a tener que sacarlos de funcionamiento.

Por último les recuerdo que se dio cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea General Ordinaria, realizada en el mes de Octubre 5 de 2012, respecto al incremento a la cuota de administración para el año 2012, en el 8% y así mismo se hizo el incremento al presupuesto de gastos.

El señor Presidente de la Asamblea, manifiesta a los Asambleístas que es sano que se ratifique la aprobación del presupuesto presentado por la administradora para el año 2012

Se somete a aprobación de los Asambleístas la propuesta de ratificación del presupuesto del año 2013, aprobado en la Asamblea General realizada en el mes octubre de 2012, de acuerdo a la propuesta hecha por el Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, Presidente de la Asamblea, la misma es aprobada por unanimidad con un coeficiente del 95.365%.

La Dra. DORA INES CARRANZA propietaria de la oficina 405, interviene y pregunta; Existen procesos en curso de propietarios que están en mora, o solo se está haciendo cobros pre-jurídicos.

La Administradora manifiesta, si existen procesos en curso, hay unos que tienen sentencia a favor del Edificio y como se discrimina en el informe de cartera, algunos propietarios que se encontraban en pre-jurídico, se acercaron a la administración e hicieron abonos y otros cancelaron el total de la deuda, los que no se presentaron, se les dio poder a la abogada que lleva los procesos del Edificio.

La Dra. CARMEN ARENAS, propietaria de la oficina 810, interviene y dice. Quisiera que la Administradora me informara que se va hacer con la humedad que tiene mi oficina, porque me he visto muy perjudicada desde que compre la oficina y la Dra. CARMENZA me hizo un arreglo, pero con la lluvia volvió a salir la humedad y día a día se está acrecentando este problema.

La Administradora informa que la única solución es techar las terrazas y estamos esperando que se dé cumplimiento al pago de la cuota extraordinaria, para así tener los recursos, ya que esta es la segunda obra que se va a hacer, de acuerdo a lo aprobado en la Asamblea General.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, manifiesta; Agradezco la gestión de la Administradora durante el año 2012 y en años anteriores que fui miembro del consejo de administración, igualmente se hicieron obras, estaríamos mejor y con más obras, si hubieran los recursos, pero desafortunadamente el no pago de la administración cumplidamente no nos permite dar mejores resultados.

Terminado el informe de administración, se continúa con el orden del día.

#### **9. AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA PARA QUE ALGUNOS EGRESOS VAYAN CONTRA LA RESERVA ESTATUTARIA**

El Presidente de la Asamblea informa que todos los años se somete a aprobación este punto, para que se pueda ejecutar el presupuesto anual de gastos y rinde una explicación a la propuesta.

La anterior se somete a aprobación y la misma es aprobada por unanimidad con un coeficiente del 95.365%.

#### **10. PROPUESTA DE LA NUEVA PARTICIPACION DE LA COMERCIALIZADORA KAISSER CK S.A.S., EN EL COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES CON RESPECTO AL PRESUPUESTO ANUAL, DE CONFORMIDAD CON LA UNIDAD PRIVADA INDEPENDIENTE QUE TIENE HOY SU LOCAL COMERCIAL DEL 1er PISO.**

El señor Presidente informa:

Señores Asambleístas, sobre este punto se ha venido hablando desde años atrás y frente a esta propuesta se aclara que no se va a cambiar los módulos de contribución, como se proponía en años anteriores. La propuesta que se trae a aprobación en el presente orden del día, es que se le descuenta un porcentaje en la cuota de administración a la Comercializadora Kaysser y el valor que se le descuenta a ellos, se asumirá por parte de cada propietario de oficina, de acuerdo al coeficiente de propiedad, teniendo en cuenta el escrito que le fue entregado a cada uno de los propietarios. Además, se deja claridad que a la Comercializadora Kaysser, se le entrega en comodato las áreas comunes del tercer piso donde ellos actualmente tienen los tanques del agua potable, la zona de la terraza del edificio donde tienen dos tanques de gas y otro espacio de la terraza donde tienen la planta eléctrica.

Seguidamente el señor Presidente concede el uso de la palabra al Representante de la Comercializadora Kaysser.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA, se dirige a todos los presentes y manifiesta:

El Arquitecto manifiesta; lo que la Comercializadora Kaysser ha venido solicitando es de ley, debido a que nosotros no hacemos uso de los servicios de energía, ni acueducto del piso segundo, se solicita el descuento al pago de la cuota de administración, en cuanto a la participación de las cuotas extraordinarias, seguiremos participando como lo hemos venido haciendo, cuando hayan reparaciones generales del edificio, como fachadas, acometidas de servicios públicos de los pisos y terrazas, pero los presupuestos de las reparaciones locativas de las áreas de las oficinas, serán de cada piso, en cuanto al uso de las áreas comunes que hemos venido usufructuando, como lo dijo el Dr. JULIO ROMERO, estas áreas se entregarán en comodato gratuito, para lo cual firmaremos dicho contrato un contrato de comodato.

Igualmente recuerdo a los asambleístas, que el uso de los ascensores no se hace ni del primer piso ni del mezanine, ni segundo piso, por ello necesitamos que seamos exonerados del pago de estos rubros porque no hacemos uso de ellos, así mismo quiero resaltar que en las propuestas de años anteriores hablábamos de cuatro ítems de descuento en el presupuesto general de gastos del edificio, pero hoy se trae la propuesta NO CON EL CAMBIO DE MODULOS DE CONTRIBUCIÓN, si no el descuento de un porcentaje del 23.92, en el pago mensual de la cuota que en la actualidad paga la Comercializadora Kaysser. De todas maneras la Comercializadora siempre ha contribuido con el pago mensual de su cuota de administración y nunca ha incumplido con las expensas comunes que hasta la fecha le ha correspondido pagar.

Continúa el Arquitecto diciendo; Para mayor claridad, a cada propietario le fue entregado un informe de como quedarían las cuotas de administración para cada oficina con el incremento si se aprueba la propuesta y de la misma se anexa el escrito así:

	CUOTAS	AÑO 2013	VARIACION	
				CUOTA
OFICINA	Cuota/2013	NUEVA CUOTA	INCREMENTO	PRORRATEADA
301	122.500,00	137.833,00	15.300,00	137.800,00
302	104.500,00	117.568,00	13.100,00	117.600,00
303	107.800,00	121.184,00	13.400,00	121.200,00
304	114.300,00	129.353,00	15.100,00	129.400,00

305	80.100,00	89.851,00	9.800,00	89.900,00
306	90.700,00	103.820,00	13.100,00	103.800,00
307	65.300,00	74.438,00	9.100,00	74.400,00
308	62.100,00	69.274,00	7.200,00	69.300,00
309	80.000,00	89.291,00	9.300,00	89.300,00
310	65.300,00	73.111,00	7.800,00	73.100,00
311	107.800,00	122.120,00	14.300,00	122.100,00
312	112.700,00	128.013,00	15.300,00	128.000,00
313	129.000,00	146.625,00	17.600,00	146.600,00
401	122.500,00	137.833,00	15.300,00	137.800,00
402	104.500,00	117.568,00	13.100,00	117.600,00
403	107.800,00	121.184,00	13.400,00	121.200,00
404	114.300,00	129.353,00	15.100,00	129.400,00
405	80.100,00	89.851,00	9.800,00	89.900,00
406	90.700,00	103.820,00	13.100,00	103.800,00
407	65.300,00	74.438,00	9.100,00	74.400,00
408	62.100,00	69.274,00	7.200,00	69.300,00
409	80.000,00	89.291,00	9.300,00	89.300,00
410	65.300,00	73.111,00	7.800,00	73.100,00
411	107.800,00	122.120,00	14.300,00	122.100,00
412	112.700,00	128.013,00	15.300,00	128.000,00
413	129.000,00	146.625,00	17.600,00	146.600,00
501	122.500,00	137.833,00	15.300,00	137.800,00
502	104.500,00	117.568,00	13.100,00	117.600,00
503	107.800,00	121.184,00	13.400,00	121.200,00
504	114.300,00	129.353,00	15.100,00	129.400,00
505	80.100,00	89.851,00	9.800,00	89.900,00
506	90.700,00	103.820,00	13.100,00	103.800,00
507	65.300,00	74.438,00	9.100,00	74.400,00
508	62.100,00	69.274,00	7.200,00	69.300,00
509	80.000,00	89.291,00	9.300,00	89.300,00
510	65.300,00	73.111,00	7.800,00	73.100,00
511	107.800,00	122.120,00	14.300,00	122.100,00
512	112.700,00	128.013,00	15.300,00	128.000,00
513	129.000,00	146.625,00	17.600,00	146.600,00
601	122.500,00	137.833,00	15.300,00	137.800,00
602	104.500,00	117.568,00	13.100,00	117.600,00
603	107.800,00	121.184,00	13.400,00	121.200,00
604	114.300,00	129.353,00	15.100,00	129.400,00
605	80.100,00	89.851,00	9.800,00	89.900,00
606	90.700,00	103.820,00	13.100,00	103.800,00
607	65.300,00	74.438,00	9.100,00	74.400,00
608	62.100,00	69.274,00	7.200,00	69.300,00
609	80.000,00	89.291,00	9.300,00	89.300,00
610	65.300,00	73.111,00	7.800,00	73.100,00
611	107.800,00	122.120,00	14.300,00	122.100,00
612	112.700,00	128.013,00	15.300,00	128.000,00
613	129.000,00	146.625,00	17.600,00	146.600,00
701	122.500,00	137.833,00	15.300,00	137.800,00
702	104.500,00	117.568,00	13.100,00	117.600,00
703	107.800,00	121.184,00	13.400,00	121.200,00
704	114.300,00	129.353,00	15.100,00	129.400,00
705	80.100,00	89.851,00	9.800,00	89.900,00
706	90.700,00	103.820,00	13.100,00	103.800,00
707	65.300,00	74.438,00	9.100,00	74.400,00
708	62.100,00	69.274,00	7.200,00	69.300,00
709	80.000,00	89.291,00	9.300,00	89.300,00
710	65.300,00	73.111,00	7.800,00	73.100,00
711	107.800,00	122.120,00	14.300,00	122.100,00
712	112.700,00	128.013,00	15.300,00	128.000,00

713	129.000,00	146.625,00	17.600,00	146.600,00	
801	122.500,00	137.833,00	15.300,00	137.800,00	
802	104.500,00	117.568,00	13.100,00	117.600,00	
803	107.800,00	121.184,00	13.400,00	121.200,00	
804	114.300,00	129.353,00	15.100,00	129.400,00	
805	80.100,00	89.851,00	9.800,00	89.900,00	
806	90.700,00	103.820,00	13.100,00	103.800,00	
807	65.300,00	74.438,00	9.100,00	74.400,00	
808	62.100,00	69.274,00	7.200,00	69.300,00	
809	80.000,00	89.291,00	9.300,00	89.300,00	
810	65.300,00	73.111,00	7.800,00	73.100,00	
811	107.800,00	122.120,00	14.300,00	122.100,00	
812	112.700,00	128.013,00	15.300,00	128.000,00	
813	129.000,00	146.625,00	17.600,00	146.600,00	
LOCAL 1º PISO	3.607.700,00	2.645.414,00	- 962.400,00	2.645.300,00	23,92
	<b>11.060.300,00</b>	<b>11.060.300,00</b>	-	<b>11.060.300,00</b>	

Como ustedes se pueden dar cuenta, no es mucho el incremento y la última columna se prorrateo para que quedaran cifras cerradas y está es la propuesta que la Comercializadora Kaysser trae para su posible aprobación.

El señor Presidente concede el uso de la palabra a varios propietarios en el siguiente orden:

Dra. PATRICIA URBINA de la oficina 507, manifiesta que quisiera escuchar al Arquitecto JUAN ECHEVERRIA, si una vez se le haga el descuento que él solicita, él se compromete con todos los propietarios, a nunca más volver a solicitar por ningún motivo, más rebajas o descuentos a futuro de su cuota de administración.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA responde. No existen más argumentos para solicitar descuento alguno y eso no se va a dar a futuro, ni por parte mía, ni por ninguna persona que represente la Comercializadora Kaysser.

El Presidente de la Asamblea recuerda que la propuesta que se va a someter a votación es la que se entregó en un informe escrito a cada propietario.

El Dr. ABAD LEON GALVIS, propietario de la oficina 602, a la propuesta que hizo el Arquitecto JUAN ECHEVERRI se corrigió con algunos miembros del Consejo de Administración y se aclaró con el Arquitecto la discutimos y la misma quedo así como se recibió en escrito que entrego la Administradora a cada propietario, por esto solicito se de lectura a la misma y que quede consignada en el acta como va a quedar aprobada.

La Dra. ANA EDITH BEJARANO, de la oficina 812, interviene y dice; Estoy en desacuerdo con la propuesta de la Comercializadora Kaysser, porque el valor que le van a descontar a ellos nos lo van a incrementar a nosotros y no me parece justo, a nosotros el incremento ya nos lo hicieron en el mes de enero de 2013 que fue el 8% y hoy vamos a hablar de más incremento, yo no estoy de acuerdo y considero que me voy a ver afectada en cuanto al costo de la administración de la oficina, por eso dejo constancia que no es mi culpa que haya un propietario que tiene un coeficiente alto debido a la gran cantidad de metros cuadrados que tiene en propiedad, y que no utilice algunos servicios porque no quiere utilizarlos, repito no es mi culpa, por eso considero que no se debe hacer descuento alguno a este propietario, ya que al descontarle a él como gran propietario, me perjudicaría directamente a mí.

El señor LEONARDO DIAZ propietario de la oficina 404 interviene. Hace cinco años venimos tratando tanto este punto, como el punto siguiente del orden del día, y lo que dice el Dr. Julio María Romero, ya se hizo el cambio de la propuesta y no se va a cambiar o modificar los módulos de contribución, sino que la propuesta es el descuento de un porcentaje a la Comercializadora Kaysser, por ello considero que para que se nos apruebe el punto que viene por parte de la Comercializadora, debemos ceder los unos y los otros y si ustedes recuerdan yo fui el pionero en el tema que nos atañe.

El Dr. PEDRO CUEVAS oficina 403, Teniendo en cuenta la propuesta de la Comercializadora Kaysser, se demuestra claramente que para este año se hace un incremento doble. Yo sugiero que si se hace el descuento, este sea a partir del otro año, o sea a partir del mes de enero de 2014.

La Dra. ANA EDITH BEJARANO, de la oficina 812, Hay una propuesta que es clara, pero el aumento para mí no es correcto y no me parece y no estoy de acuerdo, como lo dije anteriormente, debemos dejar claro y en el caso mío sé que es el de varias personas que se encuentran presentes, yo adquirí la oficina hace más de seis meses y no la he podido arrendar, pero debo pagar la administración utilice o no utilice la oficina, por ello debemos de ser conscientes que esta propuesta no es correcta.

La Dra. PATRICIA URBINA oficina 507, Nosotros pensamos que el incremento es alto, pero también debemos pensar que a futuro vamos a ver beneficios, porque vamos a poder arrendar nuestras oficinas por un mejor valor.

El señor JOSE DUBERNEY ARANZAZU, propietario Oficina 502, Hay un tema que me preocupa y es el de las áreas comunes, por eso se debe dejar constancia que por parte de la Comercializadora Kaysser, no se les puede cambiar de destinación a las áreas comunes se van a entregar en comodato si se aprueba la propuesta.

El señor Presidente JULIO MARIA ROMERO MORALES, solicita al señor Arquitecto JUAN ECHEVERRIA, que conteste la pregunta o que si se acoge a la propuesta del Dr. PEDRO CUEVAS en cuanto a que el descuento de la propuesta que se encuentra en discusión sea a partir del mes de Enero de 2014, también veo pertinente el tema del compromiso que debe hacer la Comercializadora sobre el tema de las áreas comunes que explico el señor JOSE ARANZAZU.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA manifiesta: Como ustedes mismos lo han reconocido, son más de cinco años que se viene solicitando estas modificaciones y no es justo que ahora quieran que se haga el descuento a partir del próximo año, la propuesta de la Comercializadora Kaysser, es que el descuento sea a partir del mes de junio de 2013. En cuanto al compromiso que habla del señor JOSE ARANZAZU, no hay ningún problema, se deja constancia que a estas áreas comunes, no se le dará ninguna destinación diferente de la que se encuentra plasmada en el escrito de la propuesta.

La Dra. CARMEN ARENAS propietaria de la oficina 810, a la propuesta del comodato, yo sugiero que se haga un contrato de comodato y no que quede con la sola aprobación de la propuesta, ya que en el caso de que se necesite un traslado de tanques, sería mucho más fácil hacer una modificación al contrato y no esperar hasta hacer una Asamblea, para que se dé algún cambio.

El Presidente de la Asamblea manifiesta que se deduce que una vez se apruebe la propuesta, se debe hacer el contrato de comodato y el Arquitecto se debe comprometer a firmarlo.

Ante la propuesta formulada por la Dra. CARMEN ARENAS de la Of. 810, sobre la constitución del contrato de comodato, el Arq., JUAN ECHEVERRIA manifiesta que no hay ningún inconveniente.

El Dr. PEDRO CUEVAS, Oficina 403, manifiesta quiero que reflexionemos lo que estamos decidiendo, si se le va a colaborar a la Comercializadora Kaysser, considero que no debemos aprobar que el descuento sea desde junio, sino que sea a partir del próximo año que se le haga esa concesión, por eso creo que con la buena voluntad suya Arquitecto y la nuestra podemos conciliar la fecha.

La Dra. DORA INES CARRANZA, propietaria oficina 405, la invitación que hago a todos los asambleístas, es que no dilatemos más el tema y veamos que el Arquitecto ya accedió a que ellos cancelaran la cuota de administración que se viene cancelando hasta el mes de junio de 2013, por ello solicito al señor Presidente que someta a aprobación la propuesta.

El Dr. ABAD LEON GALVIS propietario de la oficina 602, Manifiesta; Mire Arquitecto, es la primera vez que estamos tan cerca de un acuerdo, discúlpeme pero no sea tan terco, acepte que sea a partir de agosto de este año y terminemos con este punto para que lo sometan a votación.

El Arquitecto acepta que sea a partir del mes de agosto de 2013.

El señor Presidente de la Asamblea General, manifiesta que existiendo bastante ilustración al respecto, somete a aprobación la propuesta que fue presentada y entregada a cada uno de los copropietarios y que dice así:

BOGOTA, D.C., Marzo 18 de 2.013

Señores:

**EDIFICIO NARIÑO**

- PROPIEDAD HORIZONTAL -

Ate: ASAMBLEA ORDINARIA 2.013

L. C.

ASUNTO: **PROPUESTA DE UN NUEVO PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN EL PRESUPUESTO ANUAL DEL EDIFICIO.**

Estimados Señores(as).

La Comercializadora KAYSSER CK S.A., propietaria del LOCAL COMERCIAL ubicado en el 1er piso, con un porcentaje de participación en el presupuesto vigente del 32.62 % actual, por tener el 2º piso compartiendo expensas como oficinas; trae para su consideración la siguiente propuesta basada en los tres niveles de propiedad de la Comercializadora KAYSSER DK S.A.A., del uso y goce de las áreas comunes que le pertenecen a las oficinas:

1.- ***“La Comercializadora KAYSSER CK S.A.S., comenzará a participar en las expensas ordinarias para cada vigencia anual, a partir del mes de Mayo del presente año con un porcentaje del 23.92 % del valor total del PRESUPUESTO APROBADO por la Asamblea General; que equivale a la totalidad del área***

de la Unidad Privada Independiente que tiene hoy su LOCAL COMERCIAL del 1er piso, conformado por tres niveles. "

2.- " La Comercializadora KAYSSER CK S.A.S., participará y seguirá participando en las expensas extraordinarias necesarias, con el porcentaje que se ha venido participando, del valor total del PRESUPUESTO, para las obras de acuerdo a lo que se encuentra estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.- " El Edificio NARIÑO – Propiedad Horizontal -, le da en calidad de comodato sin remuneración alguna a la Comercializadora KAYSSER CK S.A.S., el área común de la cubierta del 2º piso donde están ubicados los tanques de reserva de agua, que surten el Local Comercial, con un área aproximada de 16.50 M2 y las áreas comunes de cubierta del 8º piso donde están ubicados los tanques de suministro de gas natural y la planta eléctrica de emergencia, del mismo Local Comercial, con un área aproximada de 10 M2. El mantenimiento y conservación de estas mismas áreas comunes son de responsabilidad exclusiva de la Comercializadora KAYSSER CK S.A.S.

4.- " La Comercializadora KAYSSER CK S.A.S., solicita que la presente propuesta y la respectiva aprobación, por parte de la Asamblea General y su coeficiente, quede consignado en el REGLAMENTO INTERNO que expresa los derechos, deberes y obligaciones para los Propietarios o Arrendatarios del Edificio NARIÑO – Propiedad Horizontal -.

FIRMADO.

Arq. Juan Echeverría Ortiz.  
Apoderado  
Comercializadora KAYSSER CK S.A.S.

Resultados de la Aprobación:

El señor Revisor Fiscal se dirige a los Asambleístas e informa que existiendo en este momento un coeficiente del 94.55%, la votación fue la siguiente.

POR EL SI, se obtuvo una votación del 87.06%.

POR EL NO, se obtuvo una votación del 7.498%.

El señor Presidente informa a la Asamblea General, que fue aprobado el descuento del 23.92%, en la cuota de administración ordinaria de la Comercializadora Kaysser, a partir del mes de agosto de 2013 y conforme al texto transcrito:

#### 11. PROPUESTA AMPLIACION DE USO Y DESTINACION DE OFICINAS DEL EDIFICIO NARIÑO.

El señor Presidente informa que la propuesta de la ampliación del uso y destinación de las oficinas, al igual que la propuesta anterior, fue enviada a cada propietario por escrito y corregida. El consejo considera que es la más apropiada para las necesidades que requieren los propietarios del Edificio y voy a dar lectura a la misma y es la que vamos a someter a votación y si los Asambleístas están de acuerdo y si no, no. Ahora si existe alguna modificación o cambio, entrara a discusión la propuesta.

El Presidente da lectura a la propuesta así:

Señores:

**EDIFICIO NARIÑO**  
**- PROPIEDAD HORIZONTAL -**  
**Ate: ASAMBLEA ORDINARIA 2.013**  
 L. C.

**ASUNTO: PROPUESTA DE MODIFICACION PARA LA DESTINACION DEL USO DE LAS OFICINAS QUE TIENE EL EDIFICIO HOY.**

Estimados Señores(as).

Los actuales Propietarios de las oficinas localizadas entre el tercero (3o) y el octavo (8º) piso y la Comercializadora KAYSSER CK S.A., propietaria del LOCAL COMERCIAL, ubicado en el 1er piso, proponen darle al Edificio Nariño – Propiedad Horizontal, una ampliación de uso comercial de carácter Urbano, a las actuales Oficinas.

La ampliación del uso a desarrollar en cada Unidad Privada, tendrá como características principales las ventas al por mayor de mercancías y productos elaborados y terminados, que no generen transformación de materias primas al interior de la misma Unidad Privada y que se realice a puerta cerrada. El uso Comercial propuesto NO permite desarrollar una labor que tenga ventas de mostrador al detal con puertas abiertas. Estas consideraciones son de carácter obligatorio para todas las Unidades Privadas, localizadas entre el 3º y 8º piso del Edificio Nariño – Propiedad Horizontal -.

Los derechos, deberes y obligaciones de los Propietarios o Arrendatarios y sus colaboradores a cualquier título, están consignados en el REGLAMENTO INTERNO del Edificio NARIÑO – Propiedad Horizontal -, del cual forma parte integral esta propuesta que se consignará y que tiene un carácter obligatorio para todas las partes.

Como ustedes ven, está es la propuesta que se va a someter a votación y en la misma se le está dando amplitud a los requerimientos que la gran mayoría de propietarios y comerciantes, han venido solicitando y que gentilmente le solicite al Arquitecto, que teniendo en cuenta el coeficiente alto que ellos tienen, que nos diera su apoyo para poder llegar a finiquitar este impase, considero que esto está claro y si hay alguna inquietud con gusto lo escuchamos y seguidamente sometemos este punto a aprobación.

Interviene la Dra. MARIA EGUENIA GOMEZ BELTRAN propietaria de las oficinas 611 y 802, Como no estuve en la elaboración del texto, solicito me expliquen sobre el segundo párrafo, porque lo que yo entiendo es que entre todo el mundo y utilicen las oficinas como bodega y que vendan aquí lo que quieran al por mayor, -es lo que estoy entendiendo?.

El señor Presidente de la Asamblea le responde a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ así;

Lo que quiere decir este párrafo no es eso específicamente, lo que dice el párrafo es que si van a ver algunos depósitos, pero eso se aclara es con el reglamento interno que se va a aprobar y es el punto siguiente, este párrafo dice es que se podrán facturar ventas al por mayor desde la oficina.

Con esta aclaración pienso que ya hay suficiente ilustración, por lo tanto solicito compañeros que sometamos a votación la propuesta, si no hay más preguntas que aclarar.

El señor Presidente somete a votación la propuesta transcrita anteriormente.

El señor Revisor Fiscal se dirige a los Asambleístas e informa que existiendo en este momento un coeficiente del 94.55%, la votación fue la siguiente.

#### VOTACIÓN:

POR EL SI, se obtuvo una votación del 91.32%

POR EL NO, se obtuvo una votación del 3.231%

LA PROPUESTA QUEDA APROBADA.

#### **12. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO,** para que haga parte integral del Reglamento de Propiedad que actualmente tiene el Edificio Nariño.

El señor Presidente informa que el Reglamento Interno del Edificio, fue enviado a cada propietario con anticipación, pero les recuerdo que este es el mismo reglamento que el año pasado había sido aprobado, pero como todos sabemos el acta fue impugnada.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, propietaria de las oficinas 611 y 802, pregunta? En cuanto al horario de ingreso de mercancías, según lo que dice el reglamento es todo el día?

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, responde que la propuesta se estudió en el Consejo de Administración y se tuvo en cuenta las necesidades de los comerciantes, pero que esto no es fuerza mayor para su aprobación y si hay más propuestas, es escucharlas y someterlas a votación, porque si consideran que el horario está muy extendido o está muy corto y que hay que modificarlo pues lo podemos hacer.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, yo miro el horario desde el punto de vista de la cuestión de los ascensores, de que obviamente el deterioro va hacer mayor y si se aprobó una cuota extraordinaria para que una parte fuera para el arreglo de los ascensores y aun no se ha recogido el total de la cuota extraordinaria, y con el horario que se propone vamos a deteriorar más los ascensores, entonces yo creería a título personal, que el mantenimiento de los ascensores debe ser cancelado por las personas que ingresan mercancías.

El Dr. JULIO ROMERO, le informa a la Dra. MARIA EUGENIA que la propuesta que hay posterior y se encuentra en el reglamento interno y es que una vez se arreglen los ascensores, se designe por parte del Consejo de Administración y por parte de la Administración, un solo ascensor para que se transporte dicha mercancía y que en el evento en que este ascensor se dañe, las personas que ingresen mercancía serán responsables del arreglo.

El Dr. ABAD LEON GALVIS, propietario de la Oficina 602, interviene y manifiesta.

Respondiéndole la pregunta a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, quiero decirle que nosotros debemos ser más elásticos y flexibles en cuanto al horario, debemos mirar el tiempo muerto para quienes laboramos en oficina, podemos colaborar con el horario del día sábado para las personas que ingresan mercancías y podemos darle esa concesión a ellos, teniendo en cuenta que ese día es el de comercio para ellos y a nosotros no nos perjudicaría.

Quiero referirme al Art. 9 – 9.4, en cuanto a la instalación a los pisos en cerámica, veo que teniendo en cuenta la tecnología, en la actualidad hay unas formas de instalar pisos en cerámica sin necesidad de hacer una placa con un peso mayor. Por ello solicito si todos tienen a bien, no ser tan estrictos en este punto y buscar la asesoría de las personas versadas en la materia, para que nos ilustren y tomar la mejor decisión.

El Arquitecto JUAN ECHEVERRIA, rinde una explicación detallada sobre las cargas en cuanto al peso que puede soportar el Edificio, dando como respuesta a los asambleístas que no debemos ser tan estrictos ya que la forma como fue construido el Edificio tiene mucha consistencia y no hay inconveniente en instalar un piso de cerámica, lo único que no se debe hacer es instalar placas muy pesadas, en la actualidad hay otras formas de realizar estos trabajos que van a quedar bien y no van a afectar la estructura del edificio.

Con la anterior explicación del Arq. JUAN ECHEVERRIA queda resuelta la inquietud del Dr. ABAD LEON.

Dra. MARIA ISABEL VENTURA, propietaria oficina 411, en el punto 1.3, dice que se permite actividades comerciales y veo que en el marco legal dice que no se permiten actividades comerciales, por ello veo una contradicción en estos dos puntos, también veo que no hay claridad en las mercancías que se van a permitir para ingresar al edificio y que quede claro que lo que se va a permitir es el ingreso de mercancías de bajo impacto. Quiero resaltar el tema de la uniformidad en cuanto a todas las puertas del edificio y los bombillos o lámparas de las zonas comunes.

El Presidente de la Asamblea, responde a la Dra. MARIA ISABEL VENTURA, que no hay ninguna contradicción porque en el punto 1.3 se dice que se permite actividades comerciales como, y se especifica cuáles van hacer las actividades que se van a permitir, así mismo en el texto del reglamento se discrimina las mercancías que se van a permitir.

La Dra. CARMEN ARENAS propietaria de la oficina 810, en cuanto al Art. 3 respecto de las cortinas o persianas, debemos ponernos de acuerdo al color que vamos a utilizar para que haya uniformidad.

Se debate el color a utilizar y se aprueba que sea el blanco o el beis.

El señor WEIMAR DUQUE, propietario oficinas 305, 306 y 702; Respecto del Art. 4.2. Yo quisiera que me explicaran del incremento del 20% en el servicio de la energía a las personas que ingresan mercancía, porque no me parece que al pago de la cuota de administración se incremente esta suma, si nosotros por ejemplo ingresamos mercancía una vez al mes o cada dos meses y las oficinas que tienen destinación de contadores o abogados, que están entrando y saliendo permanentemente y están ingresando personas a sus oficinas igualmente van a gastar más energía por el uso de los ascensores que nosotros, entonces no veo porque nosotros debemos pagar este incremento.

El señor Presidente de la Asamblea responde:

Este numeral hace referencia es a aquellas oficinas que tienen actividades comerciales que incrementa el valor de la energía, como es el caso de las oficinas 401 y 402 y no para el caso que usted hace referencia.

El señor JOSE ARANZAZU propietario oficina 502, de hecho debe quedar claro que en las oficinas no se podrán transformar mercancías.

El señor OSWALDO BELTRAN propietario Of. 311, quisiera que si se pudiese tener un concepto técnico para tener más claridad al Art. 9.-1, en cuanto a las cargas que puede soportar el edificio.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA, hace un análisis a los asambleístas sobre el tema y nos aclara sobre el peso que puede soportar el edificio.

El señor Revisor Fiscal se dirige a los Asambleístas e informa que existiendo en este momento un coeficiente del 94.549%, la votación fue la siguiente.

VOTACIÓN:

POR EL SI, se obtuvo una votación del 93.38%

POR EL NO, se obtuvo una votación del 1.169%

LA PROPUESTA QUEDA APROBADA.

Se transcribe el **REGLAMENTO INTERNO APROBADO POR LA ASAMBLEA GENERAL** y quedo como sigue:

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO NARIÑO

El presente reglamento es para su aprobación en la Asamblea General a realizarse el día 20 de MARZO de 2013 a las 2 P.M., en el salón social del Edificio Nariño.

**1. MARCO LEGAL USO Y PROHIBICIONES**

El Edificio " NARIÑO " – Propiedad Horizontal, de acuerdo a las facultades que tiene como máxima autoridad, puede en la presente asamblea aprobar la ampliación del uso de las oficinas; como uso subsidiario para las Unidades Privadas localizadas entre el tercero y octavo piso para permitir profesiones o actividades comerciales decorosas y ajustadas a la ley; de esta manera las actividades a desarrollar quedan sometidas al cumplimiento del siguientes reglamento.

Uso Principal:

**A.- OFICINAS PARA PROFESIONES, tales como abogados, arquitectos, contadores, agrónomos, arquitectos, ingenieros, publicistas, economistas, asesorías comerciales, inmobiliarias, oficinas de representaciones, oficinas de cobranzas y todas aquellas afines a estas actividades.**

**B.- OTRAS ACTIVIDADES: Aquellas que no sean ventas al público en forma directa, ES DECIR QUE NO IMPLIQUE ACTIVIDAD DE CENTRO COMERCIAL, NI VENTAS AL PÚBLICO, y que las mismas (oficinas) no se conviertan en bodegajes de mercancías en forma permanente, únicamente se permitirá el bodegaje de bajo impacto, otras actividades como ópticas, joyerías, relojerías, oficinas de correos, oficinas de publicidad y cualquier otra similar a estas profesiones que no riñan con el reglamento.**

**TENIENDO EN CUENTA LAS MODIFICACIONES Y PROHIBICIONES QUE ESTAN PLASMADAS EN ESTE REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO Y QUE A PARTIR DE LA FECHA DE SU APROBACIÓN, HARAN PARTE INTEGRAL DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NO PODRAN FUNCIONAR INDUSTRIAS, TALLERES, NI BODEGAJE DE ALTO IMPACTO.**

**ARTICULO PRIMERO.** Desarrollo y prohibiciones para los USOS del Edificio "NARIÑO" – Propiedad Horizontal – según notas previstas.

1.1.- Se permite el Uso de Oficinas para desarrollar actividades de profesiones ya relacionadas anteriormente, y el Uso de Comercio Moderado, que **NO** requieran para desarrollar su actividad económica, de una atención permanente al público como ventas al detal y a puerta abierta. La atención de ventas al mayor será desarrollada al interior de la unidad privada y a puerta cerrada.

1.2.- No se podrá desarrollar el uso de Industria de ninguna especie, como confecciones, así sea de bajo o alto impacto, como trasformadora de materia prima etc., o de otra índole.

1.3.- No se permiten actividades económicas y comerciales, como whiskerías, o casas de lenocinio, restaurantes, venta y consumo de licores; almacenamiento, venta y consumo de alucinógenos o drogas prohibidas por la legislación Colombiana; almacenamiento y venta de mercancías consideradas de contrabando o piratas por las autoridades y la legislación colombiana, se prohíbe el comercio, industria y bodegaje de alto, mediano impacto, y actividades dedicadas a hechicerías, adivinar la suerte y sus afines (brujos o hechiceros).

1.4.- El Uso de Vivienda queda totalmente prohibido.

1.5.-**Sanción:** Los Propietarios, arrendatarios o usuarios de las Unidades Privadas que no cumplan las disposiciones establecidas en este Reglamento Interno con respecto a los **USOS** y sus restricciones, no podrán desarrollar su actividad económica y le serán notificado por escrito las sanciones por parte de la Administración. De continuar con el incumplimiento a las normas de este reglamento – Propiedad Horizontal –, Si fuese necesario se hará mediante querrela presentada ante la División de Obras de la Alcaldía Menor de Santafé; de las autoridades Judiciales competentes o las autoridades Policivas según sea el caso presentado.

1.6.- En caso de persistir, el propietario que infrinja esta norma, será requerido por la Administración del EDIFICIO NARIÑO y de inmediato, se sancionara con el valor de TRES (3), CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, además de las sanciones policivas del caso y el pago de los daños y perjuicios ocasionados al edificio y a los particulares, en caso de presentarse.

**Artículo Segundo.** Horarios de funcionamiento para desarrollar las actividades del Edificio "NARIÑO" – Propiedad Horizontal –.

**2.1- HORARIO DE FUNCIONAMIENTO.** El Edificio " NARIÑO " – Propiedad Horizontal –; abrirá y cerrará sus puertas para el ingreso de Propietarios, arrendatarios y usuarios de las actividades económicas establecidas con el siguiente horario:

Lunes a viernes de 7:00 AM a 7:00 PM.

Sábados de 7:00 AM a 3:00 PM.

Domingos y festivos no tiene horario de ingreso o atención.

**2.2- HORARIOS PARA INGRESO DE MERCANCIAS.** El Edificio "NARIÑO" – Propiedad Horizontal –; permitirá el ingreso, la salida y la utilización del ascensor de carga en el siguiente horario:

Lunes a viernes de 6:30 AM a 9:30 AM y de 5:00 PM a 7 Y 30:00 PM

Sábados de 6:30 AM a 3:00 PM

**Nota:** Las mercancías deben venir debidamente empacadas y embaladas, también queda prohibido el empaque y desempaque de las mismas en los pasillos, al igual

que el almacenamiento de dichas mercancías en estas áreas comunes, incluida la portería.

2.3- El ingreso y la salida de Propietarios, arrendatarios, usuarios por fuera del horario establecido en este reglamento, deberá solicitarse por escrito y exponiendo sus razones con una anterioridad de DOS (2) días hábiles a la Administración, en lo que se refiere a mercancías, si es un caso fortuito o de fuerza mayor, deberá solicitarse dicho permiso con una antelación a cinco (5) días, ante la Administración, especificando la clase de mercancía y la cantidad a ingresar o retirar; quien estudiara sus inquietudes en la medida de la potestad que le ha dado la Ley 675/01, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno o la Asamblea General, si fuere necesario.

2.4- El uso del ascensor asignado como carga será programado por la Administración, con unos tiempos que le permitan a todos poder acceder a este servicio indispensable para la circulación vertical de las mercancías dentro del Edificio.

2.5- **SANCIÓN:** En el caso de incumplimiento de cualquiera de los anteriores horarios establecidos el Propietario, Poseedor, Arrendatario o Usuario del Edificio NARIÑO – Propiedad Horizontal –; será acreedor a las siguientes sanciones:

- a) Cuando se realice el incumplimiento de cualquiera de los horarios establecidos por primera vez, se requerirá al Propietario, Poseedor, Arrendatario o Usuario por escrito haciéndole saber o conocer la imperiosa necesidad de cumplir con los horarios indicados.
- b) Cuando se realice el incumplimiento de cualquiera de los horarios establecidos por segunda vez, el Propietario, Poseedor, Arrendatario o Usuario se hace acreedor a una sanción pecuniaria de dos (2) cuotas de administración, que serán cancelada conjuntamente con la factura de administración del mes siguiente a la notificación del incumplimiento, por parte del Propietario, Poseedor, Arrendatario o Usuario.
- c) Cuando se realice el incumplimiento de cualquiera de los horarios establecidos por tercera vez por parte del Propietario, Poseedor, Arrendatario o Usuario, se hace acreedor a una sanción pecuniaria de TRES (3) cuotas de administración, que serán sucesivas cada vez que el incumplimiento de los horarios establecidos se siga presentando.
- d) En caso de reincidencia en la violación del reglamento, se sancionara con la prohibición del ingreso de mercancía y así sucesivamente por el tiempo que señale la administración.
- e) El incumplimiento de las sanciones que contempla este reglamento por parte de los infractores, quedan amparadas por el reglamento de P.H. del EDIFICIO NARIÑO y sus actas, y al igual que las cuotas de administración se podrán cobrar ejecutivamente.

**Parágrafo.** El ingreso o retiro de mercancías, no puede hacerse en volúmenes grandes que supere a CINCO (5) unidades, bien sea caja o bultos, en cada salida o ingreso de las mismas.

### ARTÍCULO TERCERO.- PROPIEDADES ARQUITECTONICAS.

3.1.- Se velara por mantener las características arquitectónicas del edificio, que hacen parte del mismo hasta el día de hoy, tanto en estructuras, como en fachada y en el equipamiento. De este modo se restringirá cualquier actividad que afecte tanto el aspecto exterior, como la uniformidad seguridad, presentación, limpieza y funcionalidad interior (iluminación, acabados, baños y demás).

3.2- La administración velará por el mantenimiento interior de áreas comunes del edificio, garantizando la seguridad de los copropietarios, se velará igualmente por la uniformidad interior quedando prohibido colocar letreros y/o avisos en puertas y ventanas, también provocar reformas o daños en áreas comunes, tanto en la parte interior del Edificio, como en la parte exterior, en caso de incumplimiento, el propietario será requerido por escrito para que inmediatamente detenga las reformas y en un término no mayor a 10 días restaure lo reformado, de no cumplir esta reglamentación, será sancionado el infractor con tres (3) cuotas de administración y de continuar la contravención se cobrara una (1) cuota de administración adicional por mes.

**Parágrafo:** En caso de reincidencia se trasladará el caso a las autoridades competentes.

3.3.- Se prohíbe colocar en los vidrios y ventanas de la fachada del edificio o en las ventanas de los interiores del edificio, publicidad que afecte la estética, se prohíbe colocar avisos de arriendo o venta, así como avisos de promociones y demás. Todos los propietarios arrendatarios o poseedores, deberán instalar cortinas o persianas, en las ventanas de sus oficinas, para no chocar con la estética del mismo. No se permitirán en las ventanas del Edificio en general, la instalación de papeles de ningún tipo, al igual que cajas, bultos paquetes y todo aquello que sea visible desde el exterior y que implique contaminación visual.

3.4.- Se exigirá el aseo de los vidrios tanto en la parte exterior como en la parte interior.

3.5.- SANCION: El propietario que incumpla, la disposición anterior, será requerido por escrito y se dará un plazo prudencial de cinco días calendario para que retire o asee sus ventanales y de no dar cumplimiento a este requerimiento será sancionado con una (1) cuota de administración, la cual será progresiva si continúa la violación a la norma.

3.6.- A partir de la aprobación del presente reglamento, queda rotundamente prohibido el cambio de puertas que no conserven la estructura o diseño de las que tenía el edificio desde su inicio, excepto las ya existentes.

3.7.- SANCIÓN: El propietario que incumpla, la disposición anterior, será sancionado con tres (3) cuota de administración, la cual será progresiva si continúa la violación a la norma y así sucesivamente.

#### ARTICULO CUARTO. SERVICIO PÚBLICO DE ENERGIA

4.1- El consumo de energía será vigilado por la parte administrativa, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia. El ingreso de un número significativo de personal a cada oficina y el ingreso de mercancías, incrementa notoriamente el servicio de energía, toda vez que los ascensores tendrán más trabajo y el pago de este servicio se incrementará notoriamente.

4.2- Atendiendo lo anterior quienes utilicen las oficinas para comercio, o actividad diferente a oficina de contadores, abogados, ingenieros, asociaciones de pensionados y similares, cancelaran un incremento en su cuota de administración mensual del 20%, y este valor será cargado a su cuota de administración del mes siguiente.

4.3- Quien utilice una oficina para desarrollar su actividad, en calidad de pequeño comerciante o microempresario, y ello requiera de un mayor consumo o capacidad de energía, deberá por su cuenta y riesgo, tramitar ante la entidad de servicios públicos (Codensa), la independización de dicho servicio, asumiendo en su totalidad los costos que ello demande y aclarando que la Administración del EDIFICIO NARIÑO, NO asumirá de ninguna manera, el valor de dichos trabajos u otros valores que se ocasionen con motivo de la independización del servicio.

4.4.- El que ocasione el incumplimiento a esta norma será responsable por el total del servicio de energía correspondiente al piso que ocupa y por los perjuicios que ocasione a los vecinos o a la copropiedad por las recargas de energía causadas.

4.5.- Los perjuicios se demostraran ante la administración por parte de los copropietarios afectados, previo a descargos del propietario causante, quien expedirá certificaciones correspondientes para iniciar las acciones civiles a que hay lugar.

#### ARTICULO QUINTO. TRASTEOS INGRESO Y RETIRO DE BIENES MUEBLES.

Pensando en la seguridad de los propietarios y para proteger los inmuebles que componen el Edificio.

5.1.- Se prohíben los trasteos en las horas que no se encuentre en servicio el Edificio, para hacer el retiro de bienes muebles del mismo por parte del propietario o del tenedor a cualquier título (arrendatario, poseedor etc.), se exigirá en la portería la autorización de la Administración, dicha autorización deberá ser tramitada por escrito, en horario de atención

establecido por dicha oficina, por parte del propietario, poseedor o tenedor y el escrito tendrá la discriminación de los bienes que retira o ingresa del edificio y el nombre e identificación de quién los va a retirar. Es requisito indispensable y así lo aprueba la Asamblea General, que el arrendatario, propietario o poseedor a cualquier título de una oficina, que necesite sacar bienes muebles de su oficina debe estar a PAZ Y SALVO por todo concepto.

#### ARTICULO SEXTO: MANTENIMIENTO.

6.1.- Se exigirá el aseo de los vidrios tanto en la parte exterior como en la parte interior, igualmente se exige el buen trato al hacer uso de los sanitarios y lavamanos, siendo responsables los propietarios o arrendatarios del mal uso que se le dé, ya que por su clase de actividad o profesión, facilitan el uso a personas que ingresan como clientes o visitantes, y aun a sus mismos empleados.

SANCION: El propietario que incumpla, la disposición anterior, será requerido por escrito y se dará un plazo prudencial de cinco días calendario para que retire o asee sus ventanales y o baños, de no dar cumplimiento a este requerimiento será sancionado con una (1) cuota de administración, la cual será progresiva si continúa la violación a la norma.

#### ARTICULO SEPTIMO. VENTA O ARRIENDO.

7.1- Se velará por los bienes inmuebles de cada uno de los propietarios de manera mancomunada entre la Administración y los mismos copropietarios, en el evento en que algún propietario venda su inmueble, deberá presentar directamente al comprador, a la Administración y se deberá anexar copia de la promesa de venta o en su efecto el certificado de libertad donde se demuestre quien es el nuevo propietario, igualmente informará por escrito el ingreso del nuevo propietario o el arrendatario y la actividad que va a desarrollar, que no podrá ser diferente a las permitidas en el reglamento de propiedad horizontal y las discriminadas en el presente reglamento.

7.2- Es obligación del propietario, que arriende su inmueble, anexar un escrito suministrando los datos del arrendatario como son; Nombres de quienes van a usar la oficina, identificación y números telefónicos de ubicación, para comunicarse en caso de urgencia en la oficina arrendada. En caso de venta igualmente se anexará por escrito los datos del nuevo propietario.

7.3- No se permitirá el acceso a ninguna persona o a bienes muebles si no se ha cumplido con los requisitos exigidos para el ingreso de nuevos propietarios o arrendatarios, sin excepción alguna.

#### ARTICULO OCTAVO. ALOJAMIENTO EN AREAS COMUNES

8.1- Los ocupantes de las oficinas no podrán exceder su área de aprovechamiento más allá de los límites especificados en la escritura para cada una, ni extenderse a pasillos, ni más allá de las ventanas, respetando así las áreas comunes.

8.2- Queda prohibido dejar cajas, lonas, paquetes, muebles, enseres, carretas o cualquier otro obstáculo en los pasillos, escaleras portería y demás, igualmente queda prohibido guardar cualquier elemento, bolsas, mercancía, paquetes en la portería o en custodia de los vigilantes, ninguna clase de mercancía por pequeña que sea, podrá dejarse en la portería y la misma debe ser llevada en el momento en que ingresa a la oficina correspondiente. Así mismo se prohíbe que en las áreas comunes se utilicen como salas de recibo o atención al público en general.

8.3- Sanción: El propietario que incumpla este numeral será requerido por escrito inicialmente por una sola vez por parte de la administradora y de volverse a presentar la irregularidad el propietario será sancionado con TRES (3) cuotas de administración y así sucesivamente cada vez que reincida.

#### PARAGRAFO:

Se deja constancia que, TODOS LOS ARTICULOS, PARAGRAFOS, NUMERALES ETC., QUE INTEGRAN ESTE REGLAMENTO son para cumplimiento tanto de los propietarios, como para arrendatarios o tenedores a cualquier título y el propietario será el único responsable por las violaciones de estas normas.

## ARTÍCULO NOVENO ALMACENAMIENTO EN PESO

9.1.- Las planchas del edificio no podrán ser sometidas a pesos más allá de un 50% de su resistencia, (previo concepto de un ingeniero idóneo) medida en peso por metro cuadrado. Para que esta reglamentación tenga efecto, se solicitará al Comité de Convivencia bascula en mano y con asesoría del Concejo de Administración, que pase por cada oficina mensualmente y sin previo aviso, verifiquen los pesos de la carga almacenada, e informe todas las medidas a la oficina de administración.

9.2.- Se deja constancia que teniendo en cuenta el tiempo que tiene de construido el edificio, el cual es mayor a cuarenta y cinco años, las cargas que ingresen deben ser controladas.

9.3.- Se prohíbe rotundamente ingresar peso mayor al estipulado y más aún cuando este afecte el edificio.

9.4.- Se prohíbe a todos los propietarios a partir de la fecha, instalar pisos en cerámica y más aún hacer planchas en concreto.

9.5.- Sanción: Quienes afecten de esta manera las estructuras esenciales del edificio, serán requeridos por escrito para que detengan su labor de bodegaje y serán sancionados con veinte (20) cuotas de administración. Así mismo serán de su cargo los daños causados a la estructura.

9.6.- En caso de reincidir se aplicará sucesivamente la misma sanción y se iniciaran las acciones jurídicas correspondientes, para evitar estas violaciones a estas normas.

9.7.- Se prohíbe el almacenamiento de mercancías construidas o fabricadas en hierro u otros metales afines, que por sus características, aunque no sean voluminosas su peso es mayor y por lo tanto pueden afectar la estructura del edificio.

## ARTICULO DECIMO USO DE LOS ASCENSORES

10.1.- Los ascensores no deben ser sometidos a pesos y esfuerzos más allá de sus especificaciones, conforme lo reglamenta el párrafo UNICO DE L ART. 2. Así, en función de la conservación del equipo, las cargas transportadas deberán ser solo hasta el 60% del peso soportado previo al concepto técnico que se obtenga en el momento de iniciar la presente reforma, en cuanto al cambio uso.

10.2 Para el ascenso de pesos mayores, solo se hará por las escaleras en los horarios especificados.

10.3- Para tales cargas se utilizara solo uno de los ascensores designado por la administración (previo concepto técnico) y únicamente en los horarios designados anteriormente.

10.4- Se prohíben las descargas o golpes fuertes, de rollos, paquetes, cajas, o bultos directamente sobre el piso del ascensor, pues para su transporte hasta el ascensor, se utilizara únicamente el tipo de zorra o carreta especificada por la administración previa al concepto técnico y lugar donde la Administración determine que se deben utilizar estas carretas.

PARAGRAFO: Se Prohíbe ROTUNDAMENTE, el uso de carretas o zorras en el ascensor. En ningún momento se permitirá que las zorras con o mercancías permanezcan en las áreas comunes, en la portería o en la entrada del edificio.

10.5.- Está prohibido estacionar el ascensor en un solo piso, por un tiempo mayor al necesario para el descargue de la mercancía que ingrese el propietario o sus empleados.

10.6.- Queda prohibido obstruir el ingreso a los residentes, visitantes y propietarios al Edificio, con mercancías que obstaculicen el paso.

10.7.- La Administración se encargará de hacer la destinación del ascensor de carga y mercancía, y en caso de que uno de los dos ascensores falle, es discrecional el cambio de los horarios por parte de la administración.

10.8- Sanción: El incumplimiento de esta reglamentación será sancionado con dos (2) cuotas de administración, más el pago obligatorio de los daños causados al ascensor.

10.9.- Mientras no se dé cumplimiento a las especificaciones, la administración prohibirá el ingreso de mercancías y así lo asume el propietario.

#### ARTICULO ONCE: TRANSITO DE PERSONAS.

11.1- Considerando el impacto del alto tráfico de personas sobre las estructuras equipamiento y seguridad del edificio, se propone la aceptación en portería hacia el interior, de no más de 250 personas x hora controladas por ficha, TENIENDO como estimativo de tres personas por oficina.

11.2- Se prohíbe el ingreso de más de 15 personas por oficina, y para aquellas que realicen conferencias y cuando se presentare un número mayor a este, se ofrece el servicio del salón social del edificio, previo pago en la administración el valor del alquiler.

11.3.- **Sanción:** Quienes sobrepases continuamente este promedio. deberán hacerse cargo de los deterioros obstaculización de los espacios públicos, deberá hacerse cargo con una cuota de administración semestral adicional y a los propietarios a quienes les ingrese más personal de lo permitido y generen daños en las áreas comunes, en los baños o destruyan cualquier elemento de la copropiedad, serán responsables por el pago total de los daños que ocasionen y el valor del mismo, será cargado directamente a la cuota de administración.

### 13. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El señor Presidente solicita a los Asambleístas que se postulen para integrar el Consejo de Administración.

Se postulan libremente:

El señor JOSE ARANZAZU de la oficina 502.

El señor OSWALDO BELTRAN de la oficina 311.

La Dra. PATRICIA URBINA de la oficina 507.

El señor DEMETRIO GALVIS de la oficina 511.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES de la oficina 610.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN de las oficinas 611 y 802.

La Dra. MARIA ISABEL VENTURA de la oficina 411.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA, Representante de la Comercializadora Kaiser.

El Sr. OSCAR CAMACHO de la oficina 504.

El Presidente del Consejo propone que se vote uno por uno y los que saquen más votación quedarían como principales y los que saquen menos votación, quedarían como suplentes.

Interviene la Dra. PATRICIA URBINA y dice que la condición para que sean miembros del Consejo es que deben estar al día en el pago de la cuota de administración y quisiera saber si todos los postulantes se encuentran al día.

Se revisa el informe de cartera entregado por la Administradora y se aclara que la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN aparece con deuda respecto de la oficina 802.

Se analiza la situación y se concluye que la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ no puede pertenecer al Consejo de Administración.

Una vez se somete a votación las postulaciones, interviene el Dr. PEDRO CUEVAS e informa que el reglamento de propiedad horizontal nos aclara que quien se encuentre en mora en las cuotas ordinarias o extraordinarias no podrá pertenecer al Consejo de Administración y en el informe de la Administradora, la Comercializadora Kaiser aparece en mora en el pago de la cuota extraordinaria, al igual que la Dra. MARIA ISABEL VENTURA de la oficina 411.

Retiran las postulaciones las personas que se encuentran en mora en el pago de las cuotas extraordinarias y quedan postuladas las siguientes personas:

El señor JOSE ARANZAZU de la oficina 502.  
El señor OSWALDO BELTRAN de la oficina 311.  
La Dra. PATRICIA URBINA de la oficina 507.  
El señor DEMETRIO GALVIS de la oficina 511.  
El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES de la oficina 610.  
El Sr. OSCAR CAMACHO de la oficina 504.  
El Sr. LISANDRO CETINA de la oficina 607.

El señor Presidente somete a aprobación las anteriores postulaciones para integrar el Consejo de Administración.

Es aprobado por unanimidad con un coeficiente del 94.549%.

#### 14. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.

El Presidente informa que se encuentra presente el señor FABIO PINZON GAMBOA, quien aspira al cargo de Revisor Fiscal de la copropiedad. El señor FABIO PINZON, expone su hoja de vida y hace un recuento de su experiencia en el manejo de la propiedad horizontal.

El señor JORGE VELASQUEZ, igualmente ofrece continuar prestando los servicios como Revisor Fiscal del Edificio.

El señor DEMETRIO GALVIS, propietario de la oficina 511, propone la reelección del señor REVISOR FISCAL.

El Presidente somete a aprobación el cargo de Revisor Fiscal.

El señor JORGE VELASQUEZ, obtuvo la mayor votación con un coeficiente del 93.748%

El señor FABIO PINZON, obtuvo un voto con un coeficiente del 0.801 de la of. 403.

Queda reelegido el señor JORGE VELASQUEZ en el cargo de Revisor Fiscal.

El señor JORGE VELASQUEZ agradece la oportunidad a todos los asambleístas.

La Administradora agradece al señor FABIO PINZON, por la asistencia y propone a los asambleístas que quede como suplente del revisor fiscal el señor FABIO PINZON, en caso de renuncia o caso fortuito en que no pueda continuar el señor JORGE VELASQUEZ.

La anterior propuesta es sometida a votación por el señor Presidente y la misma queda aprobada por unanimidad.

#### 15. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Se postulan las siguientes personas.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN de las oficinas 611 y 802.  
El Dr. ABAD LEON GALVIS de la oficina 602.

El Arq. JUAN ECHEVERRIA representante de la Comercializadora Kaysser.

El Dr. PEDRO CUEVAS de la oficina 403.

El señor Presidente comete a aprobación las anteriores postulaciones y las mismas quedan aprobadas por unanimidad, para integrar el comité de convivencia.

#### 16. PROPOSICIONES Y VARIOS.

No existiendo punto que tratar en proposiciones y varios, se da por terminada la presente Asamblea General Ordinaria del día 20 de marzo de 2013 a las cinco y cuarenta y cinco de la tarde. (5.45 p.m.)

Se firma por:

Por el Presidente

Por la secretaria



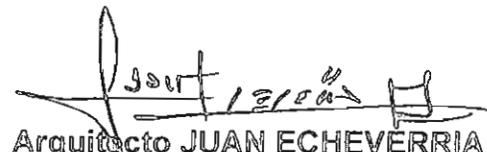
JULIO MARIA-ROMERO MORALES



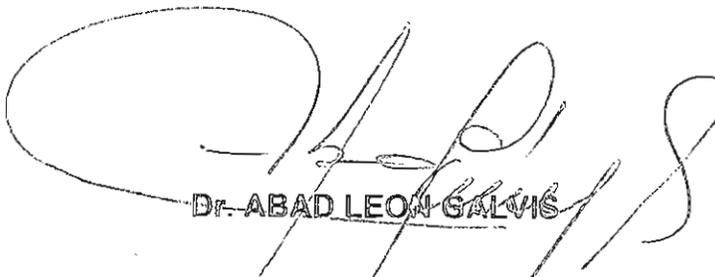
DORA INES CARRANZA

POR LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA.

Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN



Arquitecto JUAN ECHEVERRIA  
Representante de la COMERCILIZADORA KAISSEER.



Dr. ABAD LEON GALVIS

Nota: Se deja constancia que la presente acta, se desfija de cartelera el día 23 de mayo de 2013.

ACTA No. 17  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
EDIFICIO NARIÑO  
MARZO 25 DE 2015.

Siendo las 12:55 P.M del día 25 de marzo de 2015 en el salón social del Edificio Nariño, previa convocatoria enviada a cada propietario y dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la ley 675 de Agosto 3 de 2001. Se reunieron los copropietarios y las personas autorizadas con poder. Para tratar y dar curso al siguiente orden del día.

EDIFICIO NARIÑO P.H.  
Publicación Febrero 25 de 2015

**PARA: PROPIETARIOS  
DE: LA ADMINISTRACIÓN**

**CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL  
ORDINARIA AÑO 2015**

En mi calidad de Administradora del EDIFICIO NARIÑO P.H., y de acuerdo a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, me permito CONVOCARLOS a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA a realizarse el día MIÉRCOLES 25 de MARZO de 2015 a partir de las 12:00 Meridiano en el SALON SOCIAL del EDIFICIO NARIÑO, de no contar con el quórum requerido se cita para segunda convocatoria para el día Lunes 30 de Marzo de 2015 a la misma hora y en el mismo sitio.

El orden del día a tratar será el siguiente:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA PRESENTE ASAMBLEA.
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA.
5. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR
6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
7. INFORME DEL REVISOR FISCAL.
8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA
9. INFORME DEL CONTADOR, PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2014.
10. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2015.

- |      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 10.1 | Descuento por pronto pago.         |
| 10.2 | Pago excedente servicio de energía |
| 10.3 | Pago arreglo ascensores            |

11. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
12. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.
13. TEMA REGLAMENTO INTERNO – HORARIO - SANCIONES
14. PROPOSICIONES Y VARIOS.

**SEÑOR PROPIETARIO TENGA EN CUENTA LO SEÑALADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NARIÑO.**

Las personas que integran los Órganos de Dirección, como Los miembros del Consejo de Administración, La Administradora, y los trabajadores de la copropiedad, **NO PODRÁN REPRESENTAR A NINGUN PROPIETARIO.** Por lo anterior no pueden recibir poderes.

**SANCION POR INASISTENCIA.**

Les recuerdo que la no asistencia acarreará sanción de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General.

El REVISOR FISCAL, es quien recibirá la firma de la asistencia al inicio de la Asamblea y al final de la misma.

El asistente que se retire de la Asamblea sin justa causa, se hará merecedor de las sanciones previstas en el R.P.H.

**ANEXOS**

Se entrega poder, para que en caso de no poder asistir, sea entregado al inicio de la Asamblea General por la persona que lo va a representar.

De su puntual asistencia depende la agilidad de la Asamblea.

Contamos con su presencia.

Cordialmente;

**CARMENZA CASAS  
ADMINISTRADORA.**

Es muy importante estar presente cuando se van a tomar decisiones que en un momento dado nos benefician o nos perjudican, por ello debemos conocer todos los por menores que se presentan en nuestra copropiedad, asista, entérese y tome su propia decisión. La Asamblea General es UNA VEZ AL AÑO, no asistamos con tiempo restringido.

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA.**

**1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM**

Se encontraban presentes los copropietarios, y personas autorizadas con poder. Se deja constancia que se anexa en el acta original la asistencia firmada por cada propietario.

También se encontraban presentes el señor revisor fiscal **JORGE VELASQUEZ**, el señor contador **CARLOS CANTOR**, y la administradora **CARMENZA CASAS**.

El señor revisor fiscal **JORGE VELASQUEZ**, certifica que en este momento se encuentra un quórum del **75.882% QUORUM** suficiente para deliberar y decidir válidamente en la presente asamblea.

## 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

La Administradora solicita la colaboración a los presentes que se postulen libremente o postulen personas para el cargo de Presidente y Secretario de la presente Asamblea.

El Ing. SEGUNDO UNIGARRO y el Sr. DEMETRIO GALVIS postulan al Dr. ABAD LEON GALVIS.

El Dr. ABAD LEON, declina la postulación dejando constancia que se debe retirar de la Asamblea antes que termine por una diligencia urgente que tiene.

La Dra. MARIA ISABEL VENTURA Of. 411, es postulada para ocupar el cargo y no existiendo más postulaciones se somete a votación para el cargo de Presidente a la Dra. MARIA ISABEL VENTURA.

La anterior postulación es aprobada por unanimidad.

Como secretaria es postulada la Administradora y se somete a aprobación por parte de la señora Presidente el cargo de secretaria.

Es aprobada la propuesta anterior por unanimidad.

## 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

La Dra. MARIA ISABEL VENTURA, se dirige a los Asambleístas y dejando constancia que fue leído el orden del día al inicio de la Asamblea, pregunta si alguien tiene alguna sugerencia y no existiendo intervención alguna, somete a aprobación el orden del día.

El orden del día es aprobado por unanimidad, con un coeficiente del 75.882%.

## 4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA.

La Presidente de la Asamblea Dra. MARIA ISABEL VENTURA solicita a los presentes, para que se postulen libremente o postulen personas para hacer parte de la comisión verificadora del acta de la presente Asamblea.

Se postula libremente:

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, Of. 611 y 802.

El Sr. ALBEIRO SALAZAR BUILES, Of. 302

El Dr. PEDRO CUEVAS, Of. 403.

La Dra. PATRICIA URBINA Of. 507

La Dra. RUTH ROMERO Of. 510

En este momento el señor Revisor JORGE VELASQUEZ, informa que han ingresaron más propietarios y el coeficiente se encuentra en el 94.872%.

La presidente somete a aprobación las anteriores postulaciones y las mismas son aprobadas por unanimidad con un coeficiente del 94.872%.

#### 5. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, manifiesta que el acta fue firmada por él y por otros compañeros que estuvieron de acuerdo con lo expuesto y aprobado en el acta de la Asamblea anterior.

La Presidente concede el uso de la palabra a la Administradora quien solicita a las personas que se postulan para ser miembros de la comisión verificadora del acta, que no se nieguen a firmar el acta toda vez que la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, ha integrado la comisión verificadora en Asambleas anteriores y no ha querido firmar el acta a pesar de habersele entregado la misma para sus observaciones.

Interviene el Dr. PEDRO CUEVAS quien manifiesta, yo no he firmado el acta de la Asamblea General debido a que existían muchas inconsistencias, por eso le pase un oficio a la Administradora solicitando los medios de audio y video para verificar el acta y no me fueron entregados argumentando que no tenían video ni grabación. Por ello no la firme.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, interviene diciendo, yo fui integrante de la comisión verificadora del acta, y se hicieron las correcciones que sugerí y posteriormente firme el acta, pues lo que se habló y se aprobó en la ASAMBLEA estaba acorde y por eso la firme, no sé si los compañeros que firmaron el acta están de acuerdo, pero quiero aclarar que no necesariamente en una Asamblea debe haber videos o grabaciones, para eso hay una secretaria que debe tomar apuntes durante la Asamblea, además las personas que integran la comisión deben estar presentes desde el inicio de la Asamblea hasta el final de la misma.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, interviene, yo fui una de las pioneras que pregunte en la Asamblea si se estaba grabando o no y me dijeron que si, y si me equivoque pido disculpas, pero yo tampoco he firmado el acta del año 2013, porque cuando me pasaron el acta no se encontraba claramente lo que se aprobó al Arquitecto de Kayser respecto del contrato de arrendamiento de las áreas comunes y que se le iba a cobrar ciento cincuenta mil pesos y no se plasmó así por eso no la firme, porque en el acta aparecía que se había aprobado era como contrato de comodato gratuito la utilización de las áreas comunes de la Comercializadora Kaiser, no sé si es que ustedes olvidan lo que se aprueba y por eso es que me parece que todas las asambleas deben grabarse.

La Presidente de la Asamblea manifiesta que en este momento se está hablando de la Asamblea del año 2014 y en esa Asamblea no se habló de ningún tema de este contrato.

La Administradora interviene y le recuerda a la Asamblea que el contratar la grabación en video y audio de las Asambleas tiene un costo que no se encuentra aprobado en el presupuesto y como todos saben la situación

económica no nos permite asumir estos gastos, por ello no puedo contratar, solo se toman apuntes y en algunas ocasiones si se puede se solicita prestada una grabadora y se graba y usted Dra. MARIA EUGENIA tengo entendido grabo la Asamblea anterior, por ello solicitaría que nos colaborara con una copia de la grabación. Para finiquitar el tema sería bueno que el señor Revisor Fiscal y la Presidenta informaran sobre el punto en sí.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, informa que en este momento el acta del 2014 ya fue aprobada y si existía inconformidades se debió haber informado cuales eran esas inconformidades pero posterior a que el acta es aprobada y han pasado más de ocho meses, y más aún nadie ha impugnado el acta, por lo tanto esta está aprobada.

El Dr. PEDRO CUEVAS, le recuerda al Dr. JULIO ROMERO que él no debe hacer caer en error a los Asambleístas porque él no puede venir a decir en la Asamblea que si hay inconformidades se debe impugnar el acta, eso no es así porque si uno integra la comisión verificadora del acta puede informar las inconformidades e incluso se puede volver a realizar el acta o la asamblea, y repito yo le informe a la Administradora y ella hizo caso omiso y no informo y eso es muy delicado, porque yo le pedí la grabación y no me la entrego, dejo constancia que las inconsistencias no sé impugnan.

La Administradora, CARMENZA CASAS interviene diciendo, le recuerdo al Dr. PEDRO CUEVAS que yo si le entregue la grabación de audio que se realizó y la misma se la entregue personalmente a usted Dr. PEDRO CUEVAS por medio de una memoria que usted mismo me dio, esta entrega se le hizo por escrito y usted Dr. PEDRO CUEVAS, FIRMO EL RECIBIDO DE LA MISMA y aquí les muestro el escrito donde el Dr. PEDRO CUEVAS directamente, es quien recibe y firma.

La Dra. RUTH ROMERO interviene diciendo: Yo creo que todos merecemos respeto y si ustedes señores miembros de la comisión verificadora no hicieron la labor como era, pues se debió dejar por escrito las objeciones y proceder a firmar el acta, en este momento debemos es continuar con el orden del día y avanzar en los temas a tratar.

El señor LISANDRO CETINA, manifiesta que él no es abogado, pero de acuerdo a la experiencia que él tiene sobre el tema, la comisión verificadora debe es pasar su informe por escrito y ser leído en la presente Asamblea para dejar constancia de las inconformidades.

Se deja constancia que varias personas quieren intervenir al tiempo por ello, el señor ALBEIRO SALAZAR, solicita una moción de orden y solicita que se apruebe que una persona solo tenga una intervención de 3 minutos y que solo intervenga dos veces el mismo tema, porque debemos agilizar y continuar con la Asamblea pues ya llevamos mucho tiempo en este punto y una sola persona está monopolizando en la palabra.

La señora Presidente considera que esas observaciones de la comisión verificadora deben hacerse por escrito y anexar al acta, y concede el uso de la palabra al señor Revisor Fiscal, JORGE VELASQUEZ, quien manifiesta. La comisión verificadora del acta, se creó para acortar distancias y poder

ejecutar lo que se aprueba en las Asambleas porque en ninguna parte de la ley se dice que no tiene validez el acta, si no está la firma de los integrantes de la comisión verificadora, hay es que dejar constancia de las inconformidades por escrito, para que formen parte integral del acta.

Se continúa con el orden del día así:

## 6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Doctor **JULIO MARIA ROMERO MORALES** Presidente del consejo de Administración, manifiesta que el informe del Consejo de Administración, fue enviado en la cartilla que entrego a cada uno de ustedes la Administradora, pero aprovecha para agradecer a sus compañeros del Consejo por la gestión, la buena disposición y colaboración que tuvieron, considera que se trató de hacer lo mejor posible para que la copropiedad cumpliera con los objetivos trazados en la asamblea y espera de que se continúe colaborando con la copropiedad, dejando constancia que se trató de dar solución a lo que se pudo de acuerdo a los recursos que existieron y Agradece a la Administradora por su gestión.

La Presidente de la Asamblea pregunta si hay algún comentario al informe del consejo de administración o alguna inquietud.

No existiendo comentario alguno ni objeción al mismo, se continúa con el siguiente punto.

## 7. INFORME DEL REVISOR FISCAL.

La presidente concede el uso de la palabra al señor Revisor **JORGE VELASQUEZ**.

El Sr. **JORGE VELAQUEZ**, manifiesta que permanentemente se reunió con el consejo de administración, la administradora, el contador y se analizaron los estados financieros, se analizó la ejecución presupuestal, se realizaron las correcciones que se hicieron y en este año se analizó permanente la cartera, se ha

dado cumplimiento a la parte legal respecto del pago de la Dian, los salarios, los parafiscales, el pago de la vigilancia, se analizan los procesos, toda la parte jurídica. En este año se debe pensar en las normas internacionales que comienzan ya a partir del 2016, son obligatoriedad para la propiedad horizontal, y una vez se apruebe el balance del 2014 debemos empezar a llevar una contabilidad paralela y esto requiere que el Consejo en conjunto con la Administradora fijen las políticas a realizar, por lo que ahora hay que trabajar en el sentido de clasificar las cuentas, ejemplo la cartera que se va a presentar a corto, mediano y largo plazo, porque desde ya se va a hablar que en las copropiedades no existirán excedentes y debemos implementar ya el programa contable con las normas NIF.

La Dra. **MARIA EUGENIA GOMEZ**, solicita que le aclare con que aseguradora está la copropiedad en la póliza de áreas comunes, pues en su informe se habla de una y la administradora habla de otra. El Revisor

contesta. Por un error de parte mía escribí la que no era, pero es con la aseguradora seguros bolívar.

Terminado el informe del Revisor Fiscal se continúa con el siguiente punto.

#### **8. INFORME DE LA ADMINISTRADORA.**

La Presidente concede el uso de la palabra a la Administradora CARMENZA CASAS.

Quiero inicialmente agradecerle a todos los Asambleístas la oportunidad que me brindaron para administrar el edificio el año anterior y aprovecho la oportunidad para informarles que hay varios propietarios nuevos teniendo en cuenta que existió un cambio en el edificio, por ello me voy a extender un momento para presentar a todos los propietarios y que nos conozcamos para saber cuáles son nuestros vecinos.

Se presentan a todos los propietarios y sus nombres.

El informe de administración igualmente fue enviado en la cartilla a cada uno de ustedes señores asambleístas, pero voy a hacer claridad sobre otras labores realizadas como son:

En el piso séptimo se presentó un taponamiento de la tubería de aguas negras y desafortunadamente como es tubería galvanizada fue muy difícil el arreglo, toda vez que se habló con ingenieros, fontaneros, arquitectos y todos coincidían en su apreciación que la solución era el cambio total de la tubería de aguas negras de todo el edificio, afortunadamente conseguí un plomero que me logro hacer el arreglo y gracia a DIOS quedo bien pero muestro a ustedes la tubería que toco cambiar y como pueden observar está totalmente corroida y oxidada, por ello sugiero que se debe empezar a contemplar la posibilidad de a futuro el cambio total de la tubería de aguas negras.

Respecto de la póliza de áreas comunes les reitero lo que informe en la cartilla, que en la actualidad no tenemos cubrimiento de la póliza de áreas comunes, pues la misma ya se venció y no se ha adquirido la nueva póliza. En la póliza anterior nos encontrábamos infra-asegurados.

Una vez ustedes aprueben el valor del presupuesto de la póliza, la misma será adquirida por el valor que se apruebe. Dejo constancia que tenemos un avalúo reciente de La LONJA actualizado de la copropiedad, el cual no tuvo ningún costo para la copropiedad y fue un valor agregado por parte de la aseguradora que nos va a cubrir la póliza de áreas comunes.

Frente al tema de CODENSA, informo que debido al incremento del uso de las oficinas el servicio de la energía en iguales condiciones se incrementó.

Se rinde una explicación detallada del incremento del consumo de energía.

Respecto del cableado eléctrico del edificio, informo que debido a la antigüedad de la copropiedad, se están presentando problemas en varias oficinas donde no hay energía en las lámparas y por el solo hecho de poder dar energía a tres oficinas en las lámparas que no hay este servicio, me están cobrando novecientos cincuenta mil pesos, por ello sugiero que se

debe tener en cuenta esta problemática para que se apruebe que se cambie el cableado, puede ser piso por piso de acuerdo a los recursos que se vayan teniendo.

Frente al tema de la citofonia, solo quiero solicitarles que cuando se les presenten problemas con los citofonos que por favor nos informen a la administración, porque si traen una persona particular nos pueden bloquear el sistema y el costo será mayor como nos ha sucedido con algunas oficinas.

Para mayor seguridad se mandó hacer unos nuevos carnets de visitantes.

De acuerdo a lo aprobado en la Asamblea anterior, se firmó un contrato de arrendamiento por el espacio de la azotea numero 2 por un canon de arrendamiento por la suma de un millón seiscientos mil pesos incluidos los servicios, el contrato fue con el señor MAURICIO ZARAZA, quien es propietario de la oficina 702.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN interviene y solicita le aclaren el valor ya que en el balance aparece la suma de un millón de pesos.

Responde la Administradora. El valor que ustedes tienen en el balance es un abono que el señor MAURICIO ZARAZA realizo en el mes de diciembre de 2014, pues a la terraza había que hacerle una remodelación que la hizo el señor ZARAZA, pero el contrato se inició y firmo a partir del día 15 del mes de febrero de 2015, por la suma de un millón seiscientos mil pesos.

Continuando con el tema de las terrazas, informo que tenemos el mismo problema que teníamos con la terraza número dos de filtraciones, ya este problema nos llegó a la terraza número 3 y las filtraciones son muy notorias y están perjudicando a las oficinas del piso octavo la 811, 812 y 813, por ello sugiero que también debemos analizar este tema porque hay que impermeabilizar o hacer la misma obra que se hizo en la terraza número tres.

La Administradora informa sobre otras gestiones como son; Vendedores Ambulantes, Medio ambiente, destinación de los dineros recibidos de canon de arrendamiento de la bodega de la terraza, y se rinde en detalle la información de la gestión realizadas.

Para finalizar mi informe solicito a todos los propietarios que utilizan las oficinas para bodega, que una vez ingresen mercancías al edificio, las mismas sean ingresadas directamente a las oficinas y no dejarlas ni en la recepción, ni en las áreas comunes, ya que esto genera mal estar e incomodidad a los otros propietarios y es una norma que se debe cumplir, ya que la misma se encuentra en el reglamento interno del edificio.

Agradezco la colaboración y si hay gestiones que no se pueden realizar, es debido a la falta de recursos, al Consejo de Administración agradezco a cada uno de ellos, a todas las reuniones que se citaron todos asistieron y me colaboraron, gracias a todos ustedes.

Hay una pregunta sobre el tema del valor que se paga de la vigilancia.

El costo esta por un valor menor al que ordena la superintendencia de vigilancia y año tras año lo vengo informando y somos todos los propietarios

los responsables en caso de alguna multa que imponga la empresa de vigilancia.

Aprovecho para informar que mis servicios como administradora están por medio de un contrato de prestación de servicios y en caso de utilizar auxiliar o secretaria, el costo de este servicio es bajo mi responsabilidad.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, pregunta. Señor Revisor quiero saber cuáles son las consecuencias económicas o jurídicas por el no pago en su momento de las cesantías de la señora ERICA de servicios generales.

La Administradora informa que debido a que no hay dinero no se ha podido cancelar este rubro, pero las consecuencias son económicas y hay sanciones para el edificio. En el día de hoy hay un propietario que va a cancelar la deuda de administración y con esos dineros cancelaremos dicho valor.

La Dra. MARIA EUGENIA, informa que se deben establecer prioridades y una de ellas es el pago de las cesantías, porque la sanción por el no pago es un día de salario por cada día de mora en el pago, si no nos ponemos en conciencia de pagar este dinero nos vemos expuestos a una demanda laboral.

Los Asambleístas se alteran y le solicitan que ella como una de las deudoras morosas con una obligación pendiente de más de \$23.500.000,00, que debe tomar la responsabilidad de cancelar esa obligación, para que la gestión de la administración y el buen funcionamiento de la propiedad, no se vean truncados.

La Administradora informa que la prioridad sería de que los deudores morosos cancelaran sus valores, pues yo le doy prioridad a los servicios públicos y al pago de los salarios y servicios de vigilancia, pues como usted ve los pagos de honorarios siempre quedan pendientes por la falta de recursos.

Interviene el Sr. ALVARO SALAZAR, yo si realmente agradezco a la Administradora por la gestión que viene haciendo y vemos como ella tiene que hacer maromas para poder pagar debido a que los recursos son muy mínimos y es una gran obra. Yo veo que hay una cartera muy grande y podemos ver que lo que necesitamos es esos dineros yo sé que aquí hay varios abogados y pueden ver qué pasa con esos procesos y estoy de acuerdo que debemos tomar conciencia y tanto comerciantes como abogados pagar nuestras obligaciones, pues vemos como esto es lo que está perjudicando el edificio, por esto quiero saber que ha pasado con esos procesos.

La Administradora informa sobre la cartera lo siguiente:

El Consejo de Administración debido a la falta de gestión de la abogada que llevaba los procesos, nombro otro abogado y ya se le dio poder para los procesos que hay en curso.

Se rinde un informe detallado de cada uno de los procesos por parte de la Administradora así:

En la Asamblea pasada se aprobó una amnistía a la cual se acogieron varias personas pero cancelaron a esa fecha como es el caso del señor RAUL ACUÑA, que es propietario de cuatro oficinas en el edificio y hasta la fecha no ha vuelto a cancelar.

El Dr. WILLIAN GUERRA OF. 704 y 304, firmo acuerdo de pago y se comprometió a pagar un millón de pesos mensuales más la cuota de administración y a la fecha está cumpliendo.

El señor GILDARDO GONZALEZ OF. 312, firmo acuerdo de pago para pagar seiscientos mil pesos mensuales y no ha cumplido totalmente, motivo por el cual ya no tiene el beneficio del descuento de intereses, paga un mes y el siguiente no.

Oficina 403 del Dr. PEDRO CUEVAS, se encuentra en jurídico, tratamos de hacer un acuerdo de pago con el Dr. CUEVAS y la apoderada, pero desafortunadamente no se pudo y se continúa con el proceso.

El Dr. PEDRO CUEVAS, interviene e informa que no se pudo llegar a un acuerdo porque la Abogada me exigía pagar el 20% de honorarios y le manifesté que yo le pago el capital a la administración pero yo no voy a pagar honorarios. Por ello no se pudo firmar ningún acuerdo de pago.

Oficina 413 tiene un acuerdo de pago y está pagando trescientos mil pesos mensuales y está cumpliendo.

Oficina 501, es un proceso en el cual estamos por remanentes y en este momento está cursando en el juzgado, tenemos sentencia y liquidación aprobada a favor del edificio, en la actualidad el proceso por medio del cual estamos por remanentes, se encuentra perdido y en el juzgado 17 donde están los remanentes están reconstruyendo el expediente.

La Oficina 505, el señor CENON, está abonando a la deuda.

ABAD LEON Of. 602, Firmo un acuerdo de pago he hizo un abono de \$2'000.000,00

GILBERTO GOMEZ SIERRA, Of. 604, esta oficina la compro él Sr. OSCAR GOMEZ y la deuda está cancelada.

La Oficina de don FERNANDO FERNANDEZ cancelo la totalidad de la deuda.

La señora KATERIN MONROY dueños de la 407 y 609, se presentó la demanda.

La Of. 802 de la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, hay dos procesos en curso por la deuda uno cursa en el Juzgado 45 y otro en el Juzgado 51, a la fecha se presentó nulidad por indebida notificación y ese recurso lo gano la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, pero eso no quiere decir que haya ganado el proceso, en el proceso del Juzgado 51, hay sentencia y liquidación aprobada a favor del edificio.

La Of. 712 está pendiente por pagar, quedaron de cancelar pero aún no han cancelado.

Interviene la Sra. MARTHA yo no conozco aquí a nadie pero me parece que no es justo y no entiendo como en propiedad horizontal una persona que se está beneficiando de un servicio de administración, de servicios públicos,

y tienen en arriendo la oficina y no pagan y veo que esto es de todos los años es la misma situación y siguen sin pagar y veo que son los mismos.

La Administradora manifiesta que ella en iguales condiciones no entiende como una persona que tiene estos beneficios y más aún propietarios que tienen las oficinas arrendadas como la Dra. MARIA EUGENIA con la Of. 802 y no pagan su cuota de administración, igualmente pasa con el señor RAUL ACUÑA que es propietario de las oficinas 507, 601, 701, 807. Así como es el padre de el que tiene las oficinas 401 y 402 que son los propietarios que más consumen energía y no cancelan la cuota de administración.

Don ALVARO SALAZAR interviene e informa que se debe independizar la energía a esas oficinas o que el propietario cancele un valor adicional colocándole un contador para controlar lo que él ésta consumiendo.

La Administradora informa que a ellos se les está cobrando un valor adicional de acuerdo a lo aprobado en la Asamblea anterior y aceptado por el señor FERNANDO ACUÑA propietario, pero sería que en el punto de proposiciones y varios se aprobara por parte de ustedes si se instala un contador para el cobro de energía a estas oficinas.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, interviene diciendo que ella quiere saber por parte del Revisor o por la administración en que juzgado yo estoy demandada para ir a notificarme, yo me presente en el juzgado 45 Civil Municipal, como testigo ya que usted tiene es a una empresa demanda, primero eso, segundo son dos procesos que tienen esas deudas, uno en el juzgado 51 Civil Municipal que es del año 2000, y en el cual se profirió sentencia en el año 2002 y esa sentencia está más que prescrita estamos en el año 2015, y en el juzgado 45 Civil Municipal, ese proceso es donde se presentó un incidente de nulidad por indebida notificación al demandado debido a que la señora Administradora después de que nosotras le compramos las oficinas al señor de servicios lógicos de buena fe, ella ya teniéndolo demandado, como sabemos nosotros los abogados, los que no son abogados, escuchen para que entiendan, ella fue y notifico al demandado señor de servicios lógicos de acuerdo a los artículos 315 y 320 de los códigos de procedimiento civil y precisamente por eso fue que presentaron el incidente de nulidad y el cual salió a favor de servicios lógicos. Y ella lo que pretendía era que el juzgado continuara con el proceso y hacer incurrir en error al Juez.

Entonces yo no estoy demandada y no renunciare a la prescripción y lo reitero a lo que la ley por derecho me otorga yo compre al igual que la Dra. CARMENZA la oficina de buena fe, y no he podido registrar mi escritura de la Of. 802, por ello pienso que si me reciben lo que yo estoy proponiendo pagar, teniendo en cuenta la prescripción existente, de lo contrario el edificio es el que sigue perdiendo.

Interviene la Dra. PATRICIA URBINA, quiero dejar claro que no existe prescripción porque lo que es cierto y tengo pleno conocimiento es que cuando ustedes compraron las oficinas 801 y 802, firmaron una promesa de venta que ustedes firmaron tanto la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN de la of. 802, como la Dra. CARMENZA CASAS de la of. 801, y dejaron constancia que ustedes se comprometieron a pagar la deuda y sabían plenamente de los procesos en curso, entonces no veo porque la Dra.

- CARMENZA si pago la deuda de la oficina de ella y usted Dra. MARIA EUGENIA no la paga, si cuando la compro acepto la deuda.

Se presentaron varias intervenciones y controversias.

La Administradora manifiesta que debemos continuar con el orden del día porque no se puede solucionar en la Asamblea un problema jurídico, solo quiero dejar constancia que la negociación fue la siguiente, Yo compre la oficina 801 y la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, compro la oficina 802, al señor CHAPARRO de la empresa SERVICIOS LOGICOS, sabíamos perfectamente que existían dos procesos y teníamos conocimiento ya que fuimos a los dos juzgados a ver los procesos, cuando hicimos la negociación nos comprometimos a pagar la deuda de administración y la aceptamos en la promesa de venta que firmamos, quedamos que íbamos a solicitar al consejo o a la Asamblea que nos descontaran intereses, pero posterior a firmar las escrituras usted Dra. MARIA EUGENIA me dice que hay una prescripción y que no deberíamos pagar, yo le informe que no había ninguna prescripción y no acepte alegar nada y lo mismo paso con la deuda de impuestos y como es de su conocimiento en esa entidad tuvimos que cancelar el total de los impuestos y firmamos las escrituras, pero usted con su terquedad se enojó y decidió no cancelar la deuda de administración de su oficina 802, mientras que yo negocie directamente con la Asamblea la deuda y cancele el total de la misma hace más de dos años y usted Dra. MARIA EUGENIA tiene la oficina arrendada y ni si quiera así cancela la administración y yo soy la más perjudicada porque no he podido radicar las escrituras de mi oficina 801 en la oficina de registro, cuando ya no debo absolutamente nada.

La Sra. MARTHA manifiesta que lo que hay es deshonestidad, porque ella reconoció la deuda y ahora no la quiere es pagar.

El señor LEONARDO DIAZ, manifiesta que algunos de nosotros no somos abogados, pero el compromiso comercial es compromiso y no veo porque si se firmó no se cumple el compromiso que se adquirió todos los comerciantes lo hacemos así. Yo también fui deudor y poco a poco se pueden ir pagando las deudas como lo hice yo, la invito Dra. MARIA EUGENIA a lo que usted dijo anteriormente a que tome conciencia y que se haga un acuerdo de pago hoy directamente con la asamblea.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES interviene diciendo que se debe hacer propuestas de pago.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, interviene y le dice al Dr. ROMERO que ella si ha hecho propuestas de pago y por escrito y en la Asamblea Anterior se iba a leer y usted porque tuve que retirarme un momento de la asamblea no me la tuvieron en cuenta, pero yo si he presentado propuestas de pago, incluso me he presentado en las reuniones de Consejo y he hecho propuestas de pago, pero no me las han aceptado. ( se presenta discusión acalorada).

El señor JOSE ARANZAZU, hace una moción de orden y exige que se respete a los Asambleístas y que no se utilicen palabras que por parte de la Dra. MARIA EUGENIA se están diciendo y que él no va a permitir esa falta de respeto.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO, manifiesta que el como miembro del consejo certifica que efectivamente la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ ha pasado propuestas de pago, las cuales el consejo ha estudiado pero desafortunadamente hay decisiones a las cuales no está facultado el consejo ni la administradora para tomar decisiones, por lo tanto las propuestas que ha hecho la Dra. MARIA EUGENIA es de pagar menos del valor capital y nosotros no podemos aprobarlo, por ello no se le ha aprobado.

El Señor ALVARO SALAZAR, pienso que hay decisiones que no se le pueden dejar al Consejo y lo que debemos es aprovechar que en esta Asamblea la Dra. MARIA EUGENIA haga su propuesta, para que ella pueda exponer sus condiciones y mirar si lo podemos aceptar, pues ella reconoció la deuda por medio de un documento que otra persona también la reconoció y la pago y sabemos que un Juez en un momento dado no puede desconocer este reconocimiento, yo pensaría que debemos escuchar en este momento la propuesta de la Dra., MARIA EUGENIA GOMEZ sobre la deuda pendiente.

La Dra. RUTH ROMERO, hace referencia a la situación de la oferta de pago que ella hizo de la deuda de la oficina 501, donde la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA, aprobó una fecha determinada para el pago de la deuda yo me comprometí a pagar dicho valor, pero el día del pago no lo pude realizar y a los siete días fui a cancelar el dinero y la Administradora no me recibió diciendo que no podía hasta que el Consejo autorizara, en reunión de consejo el consejo no aprobó debido a que no se estaría dando cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea y así mismo lo acepte y pienso que eso es lo que se debe hacer si no se cumple no hay problema.

Teniendo en cuenta la moción de orden que han solicitado varios propietarios, la Presidente solicita que la propuesta de la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, quede para el punto de proposiciones y varios y se continúa con el orden del día así:

#### **9. INFORME DEL CONTADOR, PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE DE 2014.**

La presidente de la Asamblea concede el uso de la palabra al señor contador CARLOS CANTOR.

El señor CARLOS CANTOR, inicia a dar un informe detallado de cada rubro de los estados financieros tanto del balance general, como del estado de resultados y las notas a los estados financieros.

Se deja constancia que los estados financieros fueron enviados en la cartilla entregada a cada uno de los propietarios.

Una vez termina su explicación, varios propietarios hacen algunas preguntas a las cuales el señor CARLOS CANTOR rinde sus respuestas y las mismas quedan a satisfacción de los propietarios.

Se hace una aclaración respecto de las normas internacionales, y el contador informa que es armonizar la contabilidad en Colombia y en este año entramos en un periodo de transición pero a partir del año 2016, debemos presentar las normas internacionales y debemos acondicionar el programa

contable a las normas N.I.F., por lo tanto debemos tener la norma local y las nuevas normas NIF.

La señora Presidente manifiesta que ya evacuadas las preguntas somete a aprobación los estados financieros.

Los estados financieros a diciembre 31 de 2014 son aprobados por unanimidad con un coeficiente del 94.872%.

## 10. APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2015.

- 10.1. Descuento por pronto pago.
- 10.2. Pago excedente servicio de energía.
- 10.3. Pago arreglo ascensores.

La Presidente de la Asamblea Dra. **MARIA ISABEL VENTURA**, concede el uso de la palabra al contador.

El señor **CARLOS CANTOR**, manifiesta que la propuesta que trae el consejo y la Administración es para que la cuota de administración sea incrementada en un 30% respecto del valor de la cuota del año 2014, con un descuento del 20% por pronto pago.

Rinde una explicación detallada de cada uno de los rubros de ingresos y egresos del proyecto de presupuesto que fue enviado en la cartilla por parte de la Administradora a todos los propietarios.

Hay que aclarar que dando cumplimiento a lo ordenado por la Asamblea en años anteriores la cuota de administración se incrementa al inicio de cada año en el incremento del salario mínimo que para este año fue del 4.6%, por lo tanto si es necesario un mayor incremento este se debe hacer en la Asamblea que se realice cada año.

Posterior a escuchar la información del presupuesto, inicia un gran debate por parte de los Asambleístas

El Dr. **PEDRO CUEVAS** pregunta el por qué ese incremento tan alto en el rubro de la vigilancia.

La Administradora informa que ella al igual que el consejo, el contador y el Revisor, están en la obligación de informar claramente los valores reales de los rubros que existen en el presupuesto, y me refiero básicamente al rubro de la vigilancia y la póliza de áreas comunes, pues como es de conocimiento de todos ustedes estamos cancelando un porcentaje menor a la empresa de vigilancia al que ordena la superintendencia de vigilancia como lo manifesté en mi informe de administración, así mismo el valor de la póliza se está cancelando desde años atrás con valor infra-asegurado y en caso de un siniestro no nos van a responder porque no tenemos la cobertura total, por ello en el presupuesto que se les envió, se pueden dar cuenta que con ese incremento del 30% y el descuento del 20% por pronto pago, aun así quedamos un déficit muy alto.

Dr. **PEDRO CUEVAS**, yo no veo porque la superintendencia nos vaya a sancionar, si a quien contratamos tiene la posibilidad de prestarnos el

servicio por el valor que pagamos no tenemos ese problema y considero que lo de la vigilancia se puede bajar ese rubro y aclaro que la ley 393 de 1994 regulo la vigilancia.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO, de acuerdo a mi experiencia sé que si hay alguna queja de alguien en contra del edificio, ellos se presentan y hacen las investigaciones correspondientes, y en la primera visita hacen el requerimiento y exigen que para la segunda visita dan un plazo para cancelar lo que se ha dejado de pagar.

El señor ALVARO SALAZAR, yo pienso que se debe tener en cuenta como prioridad es el tema del seguro de áreas comunes que es muy importante y lo debemos pagar con la cobertura total, porque si no estamos pagando la totalidad de su valor estamos es votando la plata.

La Administradora igualmente rinde una explicación detallada de los egresos los cuales son muy mínimos, los rubros más altos son el seguro, la vigilancia y el pago de los servicios públicos.

El señor YHON MOLANO pregunta, en que momento utilizamos el fondo de imprevistos.

La Administradora responde que es en el momento en que hay un imprevisto, pero el retiro debe ser autorizado por la Asamblea.

El señor DEMETRIO GALVIS, interviene diciendo que debemos aprobar el presupuesto pero debemos mirar que los servicios se están incrementando y esto se debe a la utilización permanente del ascensor de carga como consecuencia del ingreso de mercancía permanente, por ello sugiero que los comerciantes deberían pagar un excedente por el servicio de energía, pues ellos son los que en este momento utilizan más el ascensor, así mismo el arreglo de los ascensores que sean los comerciantes quienes paguen el arreglo cuando se dañe el ascensor de carga.

El señor ALVARO SALAZAR. Debemos votar el presupuesto ya con el 30% de incremento y el descuento del 20%, pero lo de la energía y el arreglo del ascensor de carga, si lo debemos evaluar porque los comerciantes no son los únicos que utilizan el ascensor de carga, las otras personas también lo utilizan.

El señor MAURICIO, manifiesta que el ascensor es mixto y no solamente de carga, por lo tanto no está de acuerdo que los comerciantes paguen el excedente de energía ni el arreglo del ascensor de carga, pues el que daña el ascensor es quien debe pagar, para eso existen cámaras.

Dr. PEDRO CUEVAS, yo pienso que ese 30% debe reconsiderarse, porque en una Asamblea creo del 2013 el incremento fue del 8% y en esa Asamblea se aprobó que el incremento posterior seria del valor del salario mínimo y este año ese aumento ya se hizo.

La Dra. NUBIA de la oficina 413, Yo estoy de acuerdo en el incremento pero quiero dejar muy en claro que hay personas que si utilizan el ascensor con carga muy alta y estoy de acuerdo que se debe es exigir a los que llevan carga el mejor uso y si dañan que paguen.

La Administradora aclara que en esa Asamblea se dejó constancia que si en un momento dado el presupuesto se debía incrementar en un valor superior

al porcentaje del salario mínimo, esta decisión la deberían someter a votación en la Asamblea que se realice al inicio del año.

Posterior a un gran debate, sobre el servicio de energía, y el arreglo de ascensor de carga, si se cobra un excedente a los comerciantes o no y que el arreglo del ascensor de carga lo asuman los comerciantes, y no teniendo una armonía al respecto, la señora Presidente hace una moción de censura y somete a votación las siguientes propuestas:

**PRIMERA PROPUESTA:** DEL Dr. PEDRO CUEVAS.

NO INCREMENTO DEL 30%.

**SEGUNDA PROPUESTA:**

QUE SE INCREMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN EN EL 30%, DE ACUERDO AL PRESUPUESTO PRESENTADO POR LA ADMINISTRACION, Y PARA LOS QUE ESTEN AL DIA, CON UN DESCUENTO POR PRONTO PAGO DEL 1 AL 15 DE CADA MES POR UN PORCENTAJE DEL 20%.

Resultados de la votación:

Por la **PRIMERA PROPUESTA:**

Votaron los siguientes propietarios:

PEDRO CUEVAS Of. 403, se deja constancia que el tiene el poder de las oficinas 401, 402, 506, 601, 701 y 807, la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ propietaria de las oficinas 611 y 802

Las anteriores oficinas suman un total del 7.73% de coeficiente.

Por la **SEGUNDA PROPUESTA:**

Votaron todos los otros propietarios con un coeficiente del 87.14% de coeficiente.

Teniendo en cuenta la votación anterior, se apruebe el presupuesto presentado por la administradora y el incremento del 30% en la cuota de administración y para los que estén al día con un descuento por pronto pago del 1 al 15 de cada mes por un porcentaje del 20%.

## **11.ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.**

La señora Presidente interviene para que se postulen propietarios que se encuentren al día para integrar el consejo de administración.

Se postulan las siguientes personas.

1. Dra. DORA INES CARRANZA OF. 405.
2. Dra. RUTH ROMERO Of. 510.

3. Dra. PATRICIA URBINA Of. 507.
4. Dra. MARIA ISBEL VENTURA Of. 411.
5. Dr. JULIO MARIA ROMERO M. Of. 610.
6. Sr. ALVARO SALAZAR Of. 612 y 613.
7. Sr. JOSE DUBERNEY ARANZAZÚ Of. 502.
8. Sr. DEMETRIO GALVIS Of. 511.
9. Sr. OSWALDO BELTRAN Of. 311.
10. Sr. LISANDRO CETINA Of. 607.
11. Sr. ALBEIRO Of. 302.
12. Sr. FERNANDO FERNANDEZ OF. 605.
13. Sr. WALTER

Representante de la COMERCIALIZADORA KAISSEK

La señora Presidente somete a votación los postulantes anteriormente descritos y es aprobado por unanimidad con un coeficiente del 94.872%.

## 12. ELECCION DEL REVISOR FISCAL.

La Presidente de la Asamblea pregunta si hay postulantes para el cargo de revisor fiscal.

La Administradora informa que se citaron a las siguientes personas y da lectura a sus hojas de vida.

Sr. ELIZABETH TOBON  
 Sr. JAIME PICO PICO.  
 Sr. RODRIGO JIMENEZ.  
 Sr. JORGE VELASQUEZ.

Se solicita a las personas anteriormente nombradas e informa la Administradora que la señora Elizabeth llamo excusándose porque no podía asistir, pero estaba presente el señor JAIME PICO y el señor RODRIGO JIMENEZ, las personas que se encuentran al fondo del salón que ellos estaban desde el inicio de la Asamblea pero hace un momento que se fueron.

El señor JORGE VELASQUEZ actual revisor, pone a disposición de la Honorable Asamblea sus servicios para continuar como revisor fiscal en la copropiedad.

La Presidente somete a votación la reelección del Revisor Sr. JORGE VELASQUEZ y la misma es aprobada por unanimidad con un coeficiente del 94.872%.

## 13. TEMA REGLAMENTO INTERNO – HORARIO – SANCIONES.

La Presidente concede el uso de la palabra al Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES, Quiero que en la Asamblea se haga una reflexión y tomemos conciencia con la utilización que le damos al edificio y mi llamado es para los comerciantes para que se analice que en este momento el reglamento de propiedad horizontal tiene la destinación por oficinas y el cambio o la ampliación que se hizo para que se utilicen las oficinas para comercio fue mediante un reglamento interno y este no está por medio de escritura, por lo tanto debemos hacer una reflexión y consideración para dar una utilización a

los ascensores y al ingreso y salida de mercancías, porque hay personas que utilizan el ascensor con carga excesiva y le dan mal uso y mal trato al ascensor, por ello pienso que los comerciantes deberían responder por los daños que se ocasionen al ascensor y no los propietarios que no utilizan el ascensor sino para pasajero.

El señor MAURICIO ZARAZA, manifiesta que hay muchos comerciantes que en verdad ingresan mucha carga al ascensor y de eso soy testigo, yo tengo la oficina para bodega pero soy muy consciente de cómo se debe utilizar el ascensor.

Se presenta nuevamente un gran debate frente a la propuesta de que los comerciantes sean quienes directamente deben responder si se daña el ascensor de carga, igualmente se discute el tema sobre el costo de la energía, por lo tanto se aclara que las oficinas que más utiliza energía son las oficinas 401 y 402 y que ellos deben pagar un excedente del servicio.

Posterior al debate se somete a aprobación las siguientes propuestas:

#### PRIMERA PROPUESTA:

Que la persona que le cause daños a cualquiera de los ascensores, se hará cargo de los valores que valgan la reparación o arreglo de los mismos, por lo tanto el propietario se hace responsable y este valor se le anexará a la cuenta de cobro del mes, previo información por escrito del daño que se cause.

#### SEGUNDA PROPUESTA:

Que el propietario de las oficinas 401 y 402, debe cancelar un excedente por el servicio de energía por la suma de cincuenta mil pesos mcte. Por cada oficina.

Las anteriores propuestas son aprobadas por unanimidad.

Se continúa con la discusión de la propuesta del cambio de horario de entrada y salida de mercancías.

La Presidente concede el uso de la palabra a la Administradora, quien informa que se está presentando una problemática con las personas que no utilizan las oficinas para bodega, pues ellas opinan que el horario debe quedar como estaba antes pues es un tiempo suficiente y así no se causa traumatismo cuando ingresan mercancías para el ingreso de visitantes y de los demás propietarios.

La señora Presidente somete a discusión la propuesta y los comerciantes no aceptan porque argumentan que ellos no pueden dar un horario fijo a quienes les traen la mercancía.

Intervienen varios propietarios, y posterior al debate y a escuchar las intervenciones, la señora Presidente somete a votación la siguiente propuesta:

QUE EL HORARIO DE INGRESO Y SALIDA DE MERCANCIA SE CAMBIE.

VOTACIÓN.

Por el SI, votaron los propietarios con un coeficiente del 15.155%.

Por el NO, votaron los propietarios con un coeficiente del 56.243%.

Resultado: No se aprueba el cambio de horario por mayoría de votos.

**14. PROPOSICIONES Y VARIOS.**

**PRIMERA PROPUESTA:**

Que se nombre un comité de convivencia.

Se somete a votación por parte de la Presidente, la propuesta y es aprobada por unanimidad.

Se postulan para integrar el Comité de Convivencia los siguientes propietarios:

- Sr. MAURICIO ZARAZA Of. 703
- Sr. FERNANDO FERNANDEZ O. 605
- Sr. FERNANDO GALLEGO Of. 813

La presidente somete a votación las anteriores postulaciones y las mismas son aprobadas por unanimidad.

**SEGUNDA PROPUESTA:**

Propuesta de pago de la deuda de la oficina 802 por parte de la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN.

La señora Presidente concede el uso de la palabra a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, quien manifiesta: En la pasada asamblea extraordinaria yo presente una propuesta de pago dentro del término que la Asamblea Extraordinaria aprobó, eso fue el día 12 de noviembre obviamente se aprobó el descuento de intereses, pero yo presente mi propuesta de pago porque quiero pagar sin desconocer el derecho que me asiste la ley y tengo que hacer uso de ese derecho, pero vuelvo y hago la propuesta que le hice al consejo de administración, yo pago la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9'000.000,00) en efectivo a la fecha y los doy de una vez para finiquitar este proceso para que no siga corriendo el tiempo porque ya se ganó un proceso de nulidad y posiblemente se gane el otro y por eso en el momento en que ustedes aprueben cancelare en efectivo.

La Administradora informa que el capital que la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ debe a la fecha es de \$13.266.482,00.

La señora CARMENZA CASAS, se dirige a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, diciéndole a título personal quiero decir que teniendo en cuenta la negociaciones que usted y yo hicimos aprobamos y acordamos pagar la deuda total por ello le pido a usted que tenga conciencia y lo que nosotros

acordamos fue hablar con el consejo para que nos descontaran intereses eso si quedamos muy claras en esos y quedo consignado en la promesa de venta que la deuda si la cancelaríamos, entonces yo no entiendo porque usted sigue en esa posición a sabiendas de que nosotras nos comprometimos a pagar cada una la deuda que nos correspondía, yo le sugiero y hago una propuesta si la Asamblea lo aprueba y es que cancele la suma de quince millones de pesos y quede al día con la administración a la fecha, porque si a mí me toca pagar y le ofrezco uno o dos millones de pesos, los pago, porque yo he sido la más perjudicada porque la escritura de mi oficina no la he podido radicar por la medida que tiene en el momento.

El señor JOSE ARANZAZU, solicita que se someta a votación la propuesta de la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN de pagar la suma de nueve millones de pesos mcte., como deuda total.

El señor ALVARO SALAZAR, pienso que la propuesta que hace la Administradora de que la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, pague la suma de quince millones de pesos como deuda total es viable y podríamos someter a votación esta propuesta.

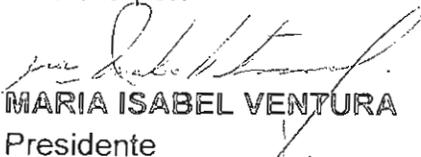
El señor WALTER, de la Comercializadora Kaiser interviene diciendo, precisamente en el consejo la propuesta que hizo la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ del pago de la deuda, fue en esas condiciones y es por eso que el consejo no aprobó porque no se cancelaba lo que realmente se debía.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, manifiesta que ella no acepta la propuesta de la Dra. CARMENZA CASAS.

Se somete a votación la propuesta de la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN y la misma no es aprobada, por mayoría de votos.

La señora Presidente pregunta si hay más propuestas, no existiendo más propuestas se da por terminada la presente Asamblea General Ordinaria del día 25 de marzo del año 2015, siendo las 5 y 10 p.m.

Se firma por:

  
MARIA ISABEL VENTURA  
Presidente

  
CARMENZA CASAS  
Secretaria

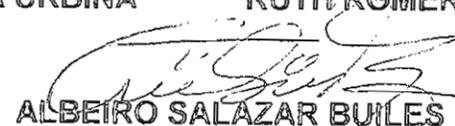
COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

PEDRO CUEVAS

  
PATRICIA URBINA

  
RUTH ROMERO

MARIA EUGENIA GOMEZ

  
ALBEIRO SALAZAR BUILES

NOTA: LA PRESENTE ACTA SE DESFIJA DE CARTELERA EL DÍA 9 DE JUNIO DE 2015.

Se publica el 14 de octubre de 2017 en cartelera.

**ACTA No. 11  
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA  
EDIFICIO NARIÑO  
AGOSTO 29 DE 2017**

Siendo las 2 P.M del día 29 de Agosto de 2017 en el salón social del Edificio Nariño, previa convocatoria enviada a cada propietario y dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la ley 675 de Agosto 3 de 2001. Se reunieron los copropietarios y las personas autorizadas con poder. Para tratar y dar curso al siguiente orden del día.

Se publica y entrega hoy Agosto 15 de 2017

**PARA: PROPIETARIOS  
DEL  
EDIFICIO NARIÑO P.H.  
DE: LA ADMINISTRACION  
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL  
EXTRAORDINARIA AÑO 2017**

En mi calidad de Administradora del EDIFICIO NARIÑO P.H., y de acuerdo a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, me permito CONVOCARLOS a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA, a realizarse, el día MARTES, 29 de AGOSTO, de 2017. A partir de la 01:00 P.M. en el SALON SOCIAL del EDIFICIO NARIÑO, de no contar con el quórum requerido, se cita para segunda convocatoria para el día JUEVES 31, de Agosto de 2017 a la misma hora y en el mismo sitio, se deja constancia que para segunda convocatoria se sesionará y decidirá válidamente, con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados

El orden del día a tratar, será el siguiente:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA
4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.
5. INFORME DE OBRAS A REALIZAR.
6. VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS CARTERA MOROSA.
7. APROBACION CUOTA EXTRAORDINARIA – OBRAS A REALIZAR.

a.- Fondo de Imprevistos

**SEÑOR PROPIETARIO TENGA EN CUENTA LO SEÑALADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NARIÑO P.H..**

Las personas que integran los Órganos de Dirección, como, Los miembros del Consejo de Administración, La Administradora, y los trabajadores de la copropiedad, **NO PODRÁN REPRESENTAR A NINGUN PROPIETARIO.** Por lo anterior no pueden recibir poderes.

**SANCIÓN POR INASISTENCIA.**

Les recuerdo que la no asistencia acarreará sanción de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General.

El REVISOR FISCAL, es quien recibirá la firma de la asistencia al inicio de la Asamblea y al final de la misma.

El asistente que se retire de la Asamblea sin justa causa, se hará merecedor de las sanciones previstas en el R.P.H.

**ANEXOS**

Se entrega poder, para que en caso de no poder asistir, sea entregado al inicio de la Asamblea General por la persona que lo va a representar.

De su puntual asistencia depende la agilidad de la Asamblea.

Contamos con su presencia.

Atentamente;

  
**CARMENZA CASAS**  
Administradora

## DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA.

Inicialmente se dirige a los Asambleístas, la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, propietaria de la Of. 611 y 802, quien manifiesta: Quiero dejar constancia o mejor preguntarle a la Administradora sobre el listado de los deudores morosos que ella nos envió con la convocatoria, ya que el mismo está mal y si no se aclara este punto, veo que la citación está mal y se puede hasta suspender la presente Asamblea, el Señor ALVARO SALAZAR y la Administradora preguntan cuál es el error, la Dra. MARIA EUGENIA responde, es en cuanto a la fecha que tiene el listado de deudores morosos, pues la deuda que yo debo no es esa la correcta, yo debo menos, y el listado está al 28 febrero de 2017.

La Administradora, responde; Si es cierto que en una o dos citaciones que se enviaron, hubo un error de transcripción y no es febrero 28, es julio 30 de 2017, y me disculpo, si, a usted Dra. MARIA EUGENIA, No se le cambio la fecha, en cuanto a su saldo, ese es correcto, toda vez que al valor no se han descontado, primero, el valor que usted consigno en el Banco Agrario y que hasta esta semana nos entregaron el título para cobrarlo, y en segundo lugar, aún no se ha descontado los valores que usted ha abonado en el mes de agosto de 2017.

Aclarado este punto, se da inicio a la Asamblea General Extraordinaria así:

### 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM

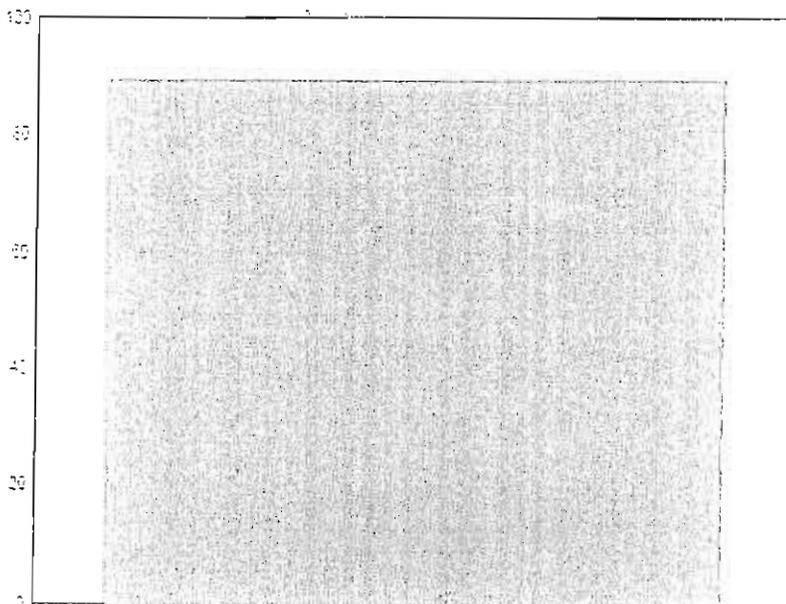
Se encontraban presentes los copropietarios, y personas autorizadas con poder y se tiene para inicio de la Asamblea un coeficiente de:

#### ASISTENCIA

Primera verificación de Quorum

Tipo	Opciones	Aportes/Acciones	%	Cantidad
Asistencia	Registro de Asistencia		89.50%	63

Total		89.50%	63
-------	--	--------	----



También se encontraban presentes el señor revisor fiscal HUBERTO SIERRA, el señor contador JAIME PICO, y la administradora CARMENZA CASAS.

El señor revisor fiscal HUBERTO SIERRA, certifica el quórum, y manifiesta que es un quórum, suficiente para deliberar y decidir válidamente en la presente Asamblea General Extraordinaria.

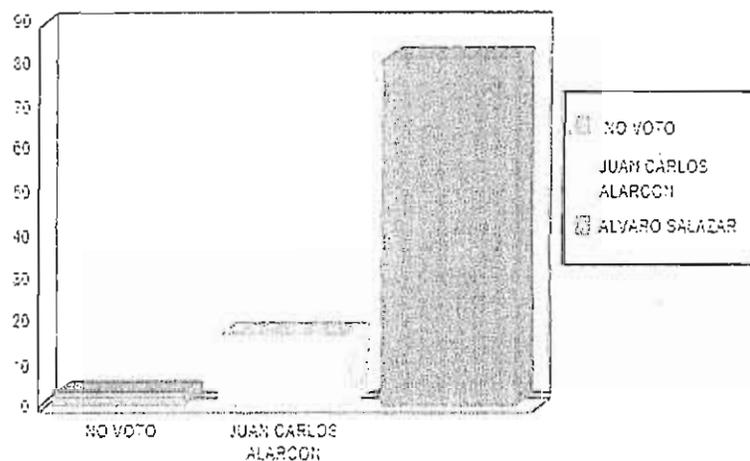
## 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

La Administradora solicita la colaboración a los presentes, para que se postulen libremente o postulen a propietarios, para el cargo de Presidente y Secretario de la presente Asamblea.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES postula al Ing. JUAN CARLOS ALARCON; y la Dra. Dora Inés Carranza postula al Sr. ALVARO SALAZAR, se somete a votación las anteriores postulaciones, y se obtiene la siguiente votación:

### ELECCION PRESIDENTE ASAMBLEA

Tipo	Respuesta	Aporte/Acciones	%	Cantidad
	NO VOTO		2,80%	3
1	JUAN CARLOS ALARCO		16,75%	22
2	ALVARO SALAZAR		80,45%	38
Total			100%	63



Nota al cierre de Votación

El Sr. ALVARO SALAZAR, agradece por la confianza de todos y augura un buen desarrollo de la Asamblea, también solicita celeridad para un buen manejo y que no se alargue demasiado.

El Sr. ALVARO SALAZAR, manifiesta que como secretaria ha sido siempre la Administradora, por lo que somete a aprobación que la Dra. Carmenza Casas sea la secretaria. Es aprobado por unanimidad.

## 3. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor presidente ALVARO SALAZAR, da lectura de los puntos a tratar en la presente Asamblea General Extraordinaria, y solicita a los asistentes aprobar el orden del día.

Interviene el señor Revisor Fiscal, HUBERTO SIERRA, manifestando. El punto del orden del día en las Asambleas Extraordinarias, no se somete a aprobación, porque son puntos específicos y no da lugar a modificación alguna. El Ing. JUAN CARLOS ALARCON igualmente manifiesta que esos puntos son concretos y no se modifican.

El Presidente concede el uso de la palabra al Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES quien manifiesta; Estoy de acuerdo y es correcto lo que dicen los compañeros, una Asamblea Extraordinaria se fija con unos puntos específicos que no se pueden modificar, y es aquí donde quiero expresarle a la Asamblea mis razones para decir que la citación está mal hecha y si está mal hecha, este es el momento para definir si se hace la Asamblea o no se hace la Asamblea. Es claro que los puntos deben ser claros sobre lo que se va a tratar, por eso no se puede intervenir en un punto diferente a lo que se va a tratar, y en la citación tenemos un punto que dice, informe de obras a realizar, ahí no sabemos que obras vamos a realizar, si es una obra del ascensor, si es una obra de la parte eléctrica, o que obra realmente es la que se va a tratar. Otro punto, que tenemos en la citación, es la venta de derechos litigiosos de cartera morosa, y aquí estamos metiendo la cartera morosa de todos los morosos y creo que aquí no vamos a vender todos los derechos litigiosos de la cartera, y esto puede generar una impugnación. Por ello creo que está mal citado. Otra cosa que quiero dejar claro, estos puntos se citaron o se debieron haber citado, fue porque, en la Asamblea General Ordinaria de este año, se aprobó que se debía citar a una Asamblea Extraordinaria, para resolver los puntos anteriores, la sorpresa que yo me encuentro aquí, no se si fue que la administración, o el Consejo, no lo consideraron importante, y es que no se habla del tema sobre la vigilancia, ese punto también quedo de la Asamblea General y que debería tocarse en una Asamblea Extraordinaria y no está citada, y yo he venido diciendo en varias Asambleas, que este problema lo debemos solucionar, entonces con estos temas yo pienso que la Asamblea está mal citada.

Interviene el Ing. JUAN CARLOS ALARCON, será muy específico, es más una situación de forma y no de fondo, yo considero que se debe continuar con el orden del día y con la Asamblea, y en el momento de someter a votación un punto, si este no es correcto, o no están de acuerdo, simplemente no se vota y solucionamos el problema, pero debemos continuar con el orden del día.

El señor Presidente aclara que en cuanto al punto de venta de derechos litigiosos, es en ese momento donde se va a someter a votación, la venta de derechos litigiosos de toda la cartera morosa que en este momento exista, y si hay alguna persona interesada, simplemente se somete a votación, si es aprobada se hará lo que la Asamblea apruebe por mayoría de votos a favor.

Se concede el uso de la palabra a la Administradora, quien manifiesta, frente al informe de obras a realizar, le aclaro al Dr. JULIO ROMERO MORALES y a los Asambleístas, que son muchas obras las que hay que hacer en el edificio, y las mismas fueron determinadas como usted mismo lo manifiesta Dr. JULIO ROMERO, en la Asamblea General Ordinaria de este año, entonces una vez ustedes vean el video que traigo y se les informe detalladamente las obras, se les muestre las cotizaciones y los valores de cada una, son ustedes los que deben escoger o aprobar, si todas las obras se realizan de una vez, o si por el contrario van a escoger cuales se realizaran primero. En cuanto a la cartera morosa, si alguien dice, yo quiero comprar la cartera morosa de una o dos oficinas que se encuentran en mora, son ustedes los que deciden, si se venden estos derechos litigiosos, o no, por eso en ningún momento se está especificando las obras en concreto, ni la venta de los derechos litigiosos en concreto. Por lo anterior no veo que la citación haya quedado mal hecha. En este momento, teniendo más del 90% de coeficiente, podemos preguntarles a los Asambleístas si alguno de los presentes, tiene objeción para continuar con la presente Asamblea, teniendo el orden del día enviado en la citación.

Interviene el señor ALBEIRO SALZAR: Yo creo que la Asamblea se debe realizar, ya que la Asamblea General Ordinaria, faculto al Consejo de Administración para que se realizara la presente Asamblea Extraordinaria, si alguien vio algún inconveniente, debió haberse acercado a la administración y pedir información antes de esta fecha, pues el realizar una Asamblea genera gastos y no podemos darnos el lujo de citar a Asambleas cada nada.

El Presidente se dirige a los Asambleístas, manifestando; yo veo que la Asamblea fue bien citada y se especificaron los puntos necesarios, se va hablar sobre las obras a realizar, sobre una cuota extraordinaria, sobre el fondo de imprevistos etc., estos puntos se van a discriminar informando detalladamente cuales son los pormenores, por ello si alguien tiene algún inconveniente para que continuemos con la Presente Asamblea Extraordinaria, que nos diga de una vez.

No existiendo intervención alguna, se continúa con el orden del día así:

#### 4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA.

El Presidente de la Asamblea Sr. ALVARO SALAZAR, solicita a los presentes, para que se postulen libremente, o postulen a unos propietarios, para hacer parte de la comisión verificadora del acta.

Los miembros que se postulan son los siguientes:

- o Dra. CIELO MARIA CARVAJAL Of. 403.
- o Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ Of. 611 y 802.
- o Dra. MARIA PATRICIA URBINA Of. 507.
- o Sr. ALBEIRO SALAZAR BUILES Of. 302.
- o Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES Of. 610.

Por lo anterior se somete a votación la siguiente postulación, para conformar la comisión verificadora de la presente acta.

- o Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ
- o Dra. MARIA PATRICIA URBINA
- o Sr. ALBEIRO SALAZAR BUILES
- o Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES.
- o Dra. CIELO MARIA CARVAJAL

Es aprobado por unanimidad.

#### 5. INFORME DE OBRAS A REALIZAR.

El Presidente concede el uso de la palabra a la Administradora, quien manifiesta;

Antes de iniciar con el informe, quiero presentar al señor JAIME PICO, quien es el actual Contador del Edificio, toda vez que el señor CARLOS CANTOR, quien venía prestando sus servicios hace unos años, presento su renuncia al cargo.

El señor JAIME PICO, se presenta y agradece la confianza al ser nombrado.

La Administradora continua diciendo; Tengo preparado un video y también se decidió en el Consejo de Administración, contratar esta forma de manejar las Asambleas por que más adelante con el nuevo S.G.S.S.T., van hacer requisito necesario, para que queden evidencias de audio de las Asambleas que se realicen.

Las obras que se proyectan son las siguientes

- o Terraza de la parte trasera del edificio: El piso se encuentra deteriorado totalmente, por tal razón se están presentando filtraciones en las oficinas 811, 812, 813 y toda la parte del área común, el piso negro que se puede visualizar se encuentra levantado y la filtración ya está avanzada, la idea es hacer una estructura metálica encima de toda la terraza como se encuentra en la terraza No. 2, en la parte de la terraza igualmente se proyecta hacer dos baños, dejo constancia que en esta área las filtraciones son de gran magnitud.
- o Terraza parte superior del tanque del agua potable: Las escaleras existentes, para tener acceso a esta terraza, presenta un riesgo inminente, toda vez que no hay protección alguna para las personas que se suben al tanque a hacer los mantenimientos respectivos, a sí mismo, se debe levantar toda la baldosa existente en la terraza, ya que está presentando filtraciones, y se debe impermeabilizar con manto asfáltico.
- o Tanque de agua potable: Se debe levantar toda la baldosa existente, ya que este enchape esta levantado y presenta filtraciones, seguidamente se debe hacer recubrimiento del tanque, e impermeabilizarlo, toda vez que la norma ya no nos permite los tanques de agua potable con enchape, esto es anti- higiénico. En el cuarto de máquinas de los ascensores, como presenta filtraciones, hay que subsanar estos inconvenientes, ya que presentan un peligro inminente con las máquinas y puede existir un corto, al igual que en el momento de la certificación, los ascensores no nos los van a certificar con estas inconsistencias.

- El tanque subterráneo que está en el primer piso; Se encuentra al lado del baño de portería. Según el nuevo S.G.S.S.T., no se permite en las condiciones que se tiene, para esto se debe levantar un muro para independizar el área del baño y el tanque de agua potable, para ello se debe acondicionar en otro lado la puerta de acceso del baño de portería, levantar un muro y realizar una tapa en el tanque subterráneo.
- **Motobomba:** Esta área se encuentra muy oscura y debemos acondicionarla y tratar de enchaparla.
- **Fachada:** Como se debatió en Asamblea anterior, hay un riesgo con los transeúntes, debido a que se están cayendo las baldosas de la fachada del edificio, hay que hacer el debido mantenimiento y cambiar las piedras muñecas que están para caerse y reemplazar las que hacen falta, así como pintar la ventanearía y dar una nueva imagen al edificio, arreglando la fachada.
- **Acondicionar un espacio en el edificio,** bien sea en la terraza, al lado del salón comunal, adecuando un mezzanine en el primer piso, o al lado del cuarto de ascensores, para la oficina de administración. Se deben adquirir si se alcanza, los muebles necesarios para el acondicionamiento de dicha oficina.
- **Arreglo de ascensores,** ya que hay un cable que esta desflecado, porque el cambio del cable viajero, se realizó hace más de 2 años y ya no nos da seguridad, por tal motivo este cable hace forzar a los otros cables y se genera un peligro, se debe hacer la adecuación de los ascensores, como se explicó en la Asamblea anterior, el foso del ascensor igualmente debe ser adecuado como lo manda la norma actual, para poder pedir la certificación. Se va a cambiar la botonera de cada piso, igualmente se deja constancia que el pedir la cita para que la empresa certificadora venga a revisar los ascensores, tiene un costo por cada ascensor.
- **Interventoría de las obras:** el interventor de las obras cobra unos honorarios por términos de referencia y otros honorarios por la interventoría durante todo el tiempo de ejecución de las obras.

Esas obras más las siguientes:

- En el cuarto de máquinas de los ascensores hay que pintar el techo, con la pintura requerida, posterior a que se subsane las filtraciones respectivas
- Pintar el salón social y realizar el mantenimiento respectivo, arreglo de las tejas que se corrieron y arreglo de las puertas y ventanas.
- Sistema audiovisual: el alquiler tiene un costo y lo ideal sería comprar los implementos de oficina como lo es un escritorio, un archivador y lo que se requiere para la oficina y comprar el sistema audiovisual para evitar el alquiler del mismo
- Sistema General De Seguridad Y Salud En El Trabajo: la ley nos obliga a implementar este sistema y el Consejo de Administración, aprobó que la Ingeniera ALEXANDRA RIVERA, realizara esta implementación y se está en esta labor con esta profesional, quien fue recomendada por el sr OSCAR CAMACHO de la of. 504, la Ingeniera en su último informe, me indica que se deben adquirir varios elementos porque tenemos que citar a la ARL para que aprueben la implementación.

Continúa la Administradora informando, para estas obras, se pidieron cotizaciones a personas naturales y jurídicas, las mismas fueron estudiadas, analizadas y revisadas por el Consejo de Administración, en varias reuniones de consejo, se citaron a los cotizantes y se habló con cada uno de ellos, en estas reuniones, en este momento no se ha definido con cual cotizante se van a realizar las obras, toda vez que son ustedes los que determinan o aprueban, si se hacen todas las obras, o por el contrario miran el recurso económico y deciden si priorizan las obras a realizar, dejo constancia que aquí se encuentran físicamente, todas las cotizaciones si algún propietario quiere verlas, así mismo les traigo este cuadro comparativo, para que observen ustedes los valores de cada una de las obras y las diferencia que se presentará por cantidad de obras. Se proyectan las mismas y el cuadro comparativo.

Terminada por parte de la Administradora, toda la información detallada de las obras a realizar, las cotizaciones recibidas y los valores en cuadro comparativo, el señor Presidente manifiesta, para la realización de estas obras se tiene una proyección económica de \$140.000.000, teniendo en cuenta las cotizaciones que se han evaluado, de igual manera también se va a contratar un interventor de obra y de términos de referencia, para que desde el inicio, este pendiente de todo lo que se va adelantar y se responsabilice por las obras, el contrato y la ejecución de las mismas.

Por lo anterior el Consejo de Administración, ha considerado este valor, que repito es la suma de ciento cuarenta millones de pesos mcte. (\$140.000.000,00).

Si tienen alguna duda, o desean preguntar, con gusto la aclaramos.

Interviene el Ing. JUAN CARLOS ALARCON, recomiendo que para tomar una decisión, es necesario hacerlo bajo unos criterios, ya que si se van por el criterio económico, hay que tener en cuenta los otros que se expusieron, ejemplo, el riesgo en la vida de cada uno de nosotros o de algún visitante, como lo es un cable suelto de un ascensor, otro riesgo legal, es en cuanto a la implementación al S.G.S.T., riesgo de terceras personas afectados en relación a la fachada, el criterio de riesgo es algo que hay que considerar no solo económico, y opino que el tema audiovisual, es más una compra de un elemento y no debemos tener en cuenta en este momento, esto debe ser para otra ocasión.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ interviene, frente a las cotizaciones, pienso que el trabajo ustedes lo han podido hacer bien, pero yo considero que nosotros merecemos un poco de respeto y esas cotizaciones que ustedes presentan en este momento, así mismo debieron haberlas enviado a cada propietario, para que nosotros las hubiésemos analizado y así mismo haber podido tomar alguna determinación, considero que las cosas deben hacerse transparentes y no así.

Interviene el Ing. JUAN CARLOS ALARCON, quiero que valide la Asamblea si alguna de estas obras que están aquí, no se considera prioritaria, o si todas se deben ejecutar, o si se debe priorizar las obras, el tema de los costos mi Doctora MARIA UGENIA, es un tema que hay que analizar, cuando veamos y digamos oiga, como ejemplo, sucede que el riesgo que hay en este momento es latente, y es el de una persona que cuando se caiga de la azotea cuando está trabajando, o que usted o alguno de nosotros o un familiar se suba al ascensor y por fallas, usted pierda su capacidad laboral, porque el ascensor se desprendió, eso es gravísimo y yo pago lo que sea porque esas situaciones no sucedan.

El Presidente concede el uso de la palabra al señor LEONARDO DIAZ, miren hace años venimos discutiendo a través de las Asambleas, la situación del edificio y la verdad debemos ser conscientes que para el estudio y aprobación de cotizaciones, para eso se nombra un Consejo de Administración y una administración, y por eso, cuando los nombramos les damos el voto de confianza, para que sean ellos quienes tomen esa decisión, ellos se han tomado a la tarea de traernos un listado de obras porque lo han estudiado y han analizado, por ello pido un voto de agradecimiento por la labor que han realizado.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ considera que esa no es la manera, y para que sean transparentes, se debieron mandar todas las cotizaciones a cada propietario.

Interviene el Presidente, lo que sucede es que estamos acostumbrados a que después de que pasan las cosas, es que se toman medidas y hay que proyectarnos para evitar estos inconvenientes.

El señor ALBEIRO SALAZAR, manifiesta, la función del Consejo de Administración, es delegada por toda la Asamblea, independiente a ello, hay un Revisor Fiscal, así mismo se está proponiendo la contratación de un interventor de obra y esta propuesta es muy sana, pues sería esta interventoría la que tendría que avalar, no solo las obras, sino las cotizaciones, la ejecución de que las obras se hagan y el requerimiento de las pólizas que se requieren para este tipo de trabajos, por lo cual, nada se está realizando, sin que todos los propietarios no se den cuenta.

El Presidente concede el uso de la palabra al Sr. CENON ACEVEDO, quien manifiesta, es importante que todos analicen que hay que tomar un equilibrio, por parte del Consejo de administración y la Dra. Carmenza, ha pasado un proyecto de obras de todo el edificio, ese proyecto tiene valores altos, pero es un valor globalizado es general, ya que el edificio ha venido presentado cantidad de perjuicios por los daños que se ven ocasionados especialmente en invierno y en caso de las filtraciones, por los cuales se están viendo perjudicados a unos compañeros copropietarios. Por lo tanto yo propondría que miremos los más importantes y hagamos esas obras.

Presidente concede la palabra al Dr. ABAD LEON, con el fin de agilizar la Asamblea, me parece que hay que priorizar y el tema de la fachada y los ascensores son muy importantes.

La Dra. CIELO CARVAJAL, hay que tener en cuenta que también se va a vender la cartera y eso debería ser parte del dinero para la realización de todas esas obras, y si se aprueba una cuota extraordinaria, que esta no quede tan alta, porque la situación económica está por el piso.

El Presidente manifiesta, dentro de las obras que se van a realizar, ya se tienen las prioridades, lo que pasa es que como hay un lapso de tiempo para recoger el dinero, que es la propuesta que se va a realizar, y en el fondo de imprevistos hay unos recursos, con los cuales se pueden contar con ese dinero, para iniciar las obras prioritarias, mientras se va recogiendo el resto del dinero.

EL señor WALTER CASTRILLON, representante de COMERCIALIZADORA KAYSSER, manifiesta, yo reitero el riesgo del cual hablo el Ing. Juan Carlos, en relación a la fachada que si no se hace el mantenimiento respectivo se puede sufrir un accidente ¿cuánto puede equivaler una demanda civil para el edificio?, o que se desplome el ascensor con personas en el mismo ¿cuánto podría valer la indemnización de ellas?, por lo que se ha analizado desde el Consejo de Administración, y casi todas las obras son de prioridad uno, sugiero que todas se realicen.

El Dr. ABAD LEON, sugiero que se continúe con el siguiente punto, para saber que se aprueba respecto del Fondo de Imprevistos y así poder establecer la cuota extraordinaria, y así determinamos si se hace lo más importante, como son los ascensores y fachada, el Dr. Abad León, le formula una pregunta a la Dra. Carmenza ¿el tanque de agua potable afecta al cable viajero de los ascensores? La administradora confirma diciendo, si porque existe filtración, por lo cual el Dr. ABAD, manifiesta que esta obra también es importante y urgente.

La Dra. CIELO MARIA CARVAJAL, solicita que todos los morosos se pongan al día, ya que los que nos encontramos al día, estamos subsidiando a aquellas personas que no les gusta pagar.

El Presidente, concede la palabra a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, quien manifiesta, en relación a la cartera morosa, si bien es cierto y reconozco que tengo una deuda con la oficina 802, de la cual ya tengo un acuerdo de pago con la Administración y el Consejo y a la fecha debo tres millones doscientos y ya he pagado más de veintidós millones de pesos, y este tema ya se ha hablado en las anteriores Asambleas, ya sean Extraordinarias o no, pero hay personas que tienen deudas y no sé qué pasa, porque no las ejecutan y no es nada personal pero me refiero al Dr. ABAD LEON, que siempre ha estado en mora, ya son más de doce años, desde que yo compre la oficina en el edificio que está en mora, y no entiendo que pasa con esta deuda, porque no se ejecuta, yo no veo ninguna medida que tome la administración y no sé qué pasa entre ellos, y con migo si me ejecuto, por lo que solicito que haya igualdad para los deudores y se ejecuten como me ejecutaron a mí.

La Dra. PATRICIA URBINA, manifiesta que básicamente la cartera morosa está concentrada en dos o tres oficinas y más del 50 o 60 % esta con deuda de la oficina 501.

Se presenta un gran debate sobre el tema de priorizar las obras a realizar y posterior al debate, el Presidente concede el uso de la palabra a la Administradora.

La Administradora rinde un informe detallado, sobre el tema de que una obra depende de la otra, por lo tanto ella considera, que se debe pasar al siguiente punto, para poder determinar un valor x, de cuota extraordinaria y así van a poder ustedes señores Asambleístas aprobar, si se realizan todas las obras o no.

El Presidente, manifiesta que ya se tiene suficiente ilustración sobre las obras a realizar, sobre el valor de la cuota extraordinaria y la forma como se van a realizar las obras, por lo que si no hay más intervenciones, vamos a dar por terminada la ilustración de este punto y continuamos con el siguiente.

Se le concede la palabra a la Dra. ANA BEJARANO, yo solicito claridad por el proceso de la oficina 501, pues es la que debería tener proceso jurídico y pregunto, ¿Por qué no lo tiene?

La Dra., María Eugenia Gómez, afirma que no se ha hecho nada.

La Administradora solicita que se dé un tiempo, para rendir informe de ese proceso, de la oficina 501.

La Administradora toma el uso de la palabra y manifiesta, del Proceso de la Oficina 501, se ha informado en todas las Asambleas, tanto Ordinarias como Extraordinarias, por lo que ya existe una sentencia y si ustedes me lo permiten, en este momento se encuentra la Dra. RUTH ROMERO presente y es la abogada que lleva el proceso, para que rinda un informe detallado.

Interviene el señor LISANDRO CETINA, solicito al señor Presidente, que continúe con el orden del día y que no se altere el orden, por tal señor Presidente continuemos con el punto sexto que es la venta de derechos litigiosos, y segundo nos ilustren a cuánto asciende esa deuda para poder definir. Pero por favor no se puede alterar el orden del día.

El señor Presidente teniendo en cuenta lo solicitado por varios Asambleístas, continúa con el orden del día así.

#### 6. VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS CARTERA MOROSA.

El señor Presidente manifiesta que se trae la propuesta desde el Consejo de Administración, atendiendo lo ordenado por la Asamblea General Ordinaria del año 2017, de la venta de los derechos litigiosos de la cartera morosa, que se encuentra en este momento en el edificio.

Se rinde un informe detallado de la deuda que a la fecha debe la oficina 501, que es la que más deuda tiene, al igual pregunta el señor Presidente, a los Asambleístas, si hay alguna persona interesada en la compra de los derechos litigiosos de otra oficina, por favor nos informa, para así darle un consolidado de la deuda de la oficina que está interesado.

El Presidente manifiesta que primero va a someter a votación el punto de la venta de los derechos litigiosos de la cartera morosa.

El Dr. ROBERTO DANA, pregunta, ¿ Si no hay procesos, no se puede someter a votación la venta de derechos litigiosos, sería la venta de la cartera?.

La administradora toma la palabra y manifiesta, Dr. ROBERTO DANA y señores Asambleístas, en Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, se ha venido informando que tanto la oficina 602 como la oficina 501, si tienen proceso en curso y tienen sentencia a favor del edificio, así mismo existen otros procesos como el de la Dra. MARIA EUGENIA y el de la Of. 609 que tienen acuerdos de pago, respecto a la oficina 501, se tiene medida cautelar aprobada de remanentes en otro proceso que hay, lo que sucede es que el proceso original se perdió y se está reconstruyendo para levantar esa medida cautelar, ese proceso lleva más de 8 años esas son las condiciones del proceso. Con la venia de los Asambleístas, solicito que se le conceda el uso de la palabra a la Dra. RUTH ROMERO quien es la persona que está llevando el proceso, para que rinda su informe detallado.

Solicita la palabra el Dr. JULIO MARIA ROMERO, quien manifiesta, Yo quisiera que se dejara clara mi posición sobre todo en la venta de los derechos litigiosos de la oficina 501 y reitero que la citación está mal hecha porque la citación dice venta de derechos litigiosos cartera morosa, y encuentra uno que se dice que hace más de diez años que hay un proceso en curso de la oficina 501 y me pregunto, porque no se ha rematado el inmueble, y vemos que ahora se espera a una Asamblea Extraordinaria, para sacar a venta los derechos litigiosos de esa oficina, yo soy uno de los que digo, esa oficina ojala queda para la copropiedad y siempre lo he dicho, y es aquí donde uno encuentra la duda con este punto y digo, quien sabe que abra para que saquen para venta, los derechos litigiosos, y digo esa oficina en este momento está costando entre ochenta y noventa millones de pesos, entonces veo que ahora van a regalarla por veinte o treinta millones, no es justo y de pronto hasta la dejan en menos del valor de la deuda. Por ello reitero que siempre he sido una de las personas que siempre he pagado mi administración al día y nunca he estado en mora, por lo mismo pienso que los deudores morosos al final,

siempre son los que se benefician, yo quisiera oír las ofertas y aclaro que no vamos a dejar este valor por menos de la deuda que tiene la oficina.

El Dr. ADAB LEON, considera que ese punto queda cuestionado, pues se pueden presentar acciones posteriores en contra, por hacer las cosas de forma indebida, y como dice el Dr. Romero la oficina se puede vender por más, pero que en este momento al valor que se tiene hay que rebajar la comisión del que va a comprar.

La Dra. PATRICIA URBINA, pregunta al Dr. JULIO ROMERO, la citación la tuvo en sus manos por más de 8 días y que es uno de los propietarios que paga puntualmente y lleva tanto tiempo en el edificio y dice que quiere la copropiedad, ¿Por qué antes de esta fecha, que se realiza la Asamblea Extraordinaria, usted no se reunió con el Consejo o con la Administradora, y le hizo caer en cuenta de los errores que usted dice ve en la citación?, eso no es sentido de pertenencia, ni querer a la copropiedad Dr. ROMERO y no veo que la citación este mal hecha, por lo tanto estamos en esta Asamblea y a aquí es donde se define el sí o el no, con el voto mayoritario el punto que se está tratando.

Se presenta una gran discusión en la Asamblea, se alteran los ánimos y el Presidente manifiesta, ya se tiene claro las personas que le faltan al respeto a las Asambleas y no hacen nada para el procedimiento de la asamblea porque lo que hacen es dilatar todo, se interponen a todo, no dejan hacer las cosas, entonces voy a someter a votación, no vender los derechos litigiosos, y se saca la cuota extraordinaria por el valor total, la Dra. CIELO CARVAJAL, dice que se tiene un alivio si se venden estos derechos litigiosos porque en este momento no hay dinero, ¿entonces donde buscamos el alivio?, tenemos instrumentos de dónde coger, ¿los vamos a dejar hay para que sigan y sigan y se vuelvan incomparables, aún hasta para la misma copropiedad?, necesitamos sacar las cosas y las obras a delante, ¿Quién va a dar 20 millones?, porque hasta ahora nadie ha dicho eso, o si usted Dr. ROMERO va a ofrecer, manifiéstelo.

El presidente ve que ya hay suficiente ilustración todos merecemos respeto doctor y no quiere la respuesta del doctor romero

El Dr. JULIO ROMERO, solicita respeto para él y todos, ya que el Presidente se toma la Asamblea y quiere hacer lo que quiere.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, se dirige y manifiesta hay que concientizarse, que hay que recuperar la cartera y es lo único que importa, 11 años aquí y siguen con lo mismo y considero que eso no debe ser así, por lo que las cosas tienen que ser igual para todos y si alguien quiere comprar la oficina, que paguen 90 millones de pesos que es lo que vale.

La administradora toma la palabra, y manifiesta, en este momento voy hablar no como administradora, sino como propietaria y le pido el favor a la Dra. María Eugenia, respeto, ya que todo el tiempo grita y está haciendo juicios que no son correctos, aquí ustedes y todos los que acaban de hablar, no pueden decir que yo estoy detrás de esa oficina, no estoy detrás de ninguna comisión, no voy a votar a favor este punto, y bajo ningunas circunstancias estoy apoyando a nadie, para que adquiera esos derechos litigiosos, porque eso que acaban de decir que hay comisiones y algo raro, es un juicio que está en contra de mi honestidad, y eso no lo voy a permitir, que pongan en tela de juicio mi honor y mi honradez en ese aspecto, si alguien quiere en algún momento dado venir, y ofertar por algo, para eso están las votaciones y si sencillamente no se está de acuerdo se somete a votación y ya, cada uno paga su cuota extraordinaria y pare de contar, señores propietarios no lancemos juicios ya que el país está cansado de eso, por eso precisamente se contrató este sistema para que quede clara la situación de votación y sea transparente, no es porque haya dinero a montones Dra. María Eugenia, en ningún momento, aquí la Dra. Carmenza no es la única propietaria y todos son propietarios y merecen el mayor respeto incluso para usted, si al Dr. ABAD LEON, no se le ha rematado la oficina es porque usted también Dra. María Eugenia, ha aprobado en las Asambleas anteriores, que se le hagan acuerdos de pago al Dr. ABAD, incluso cuando usted estaba como Miembro en el Consejo de Administración, también lo aprobó. Entonces no es porque la administradora tenga nada en favor por el Dr. ABAD, ni porque él me esté dando alguna comisión, ya que esta situación la han aprobado todos los PROPIETARIOS y Consejeros en Asambleas anteriores, la Administradora personalmente, no le ha aprobado ningún acuerdo de pago Dr. Abad, las cosas son transparentes Dra. María Eugenia Gómez.

Ya hablando sobre el punto sexto, la administradora deja constancia sobre la deuda actual de la oficina 501 así: Valor Capital a la fecha \$26.588.554.00 y los intereses

contablemente \$27.659.810, para un total de \$54.248.364,00, ese es el monto de deuda de esa oficina, dejando claridad que a ese valor hay que incrementar los honorarios de la abogada que ha llevado el proceso hasta hoy, que en el evento que ustedes quieran tomar la decisión de que si se venden los derechos litigiosos, pues sencillamente le pagan los honorarios a la abogada y si no pues sencillamente se seguirá el proceso de remate, lo único que reitero es que en este momento, las cosas son transparentes, si ustedes tienen alguna duda en la parte económica, con gusto la aclarare, y en cuanto a la convocatoria no hay error, porque el punto es venta de derechos litigiosos cartera morosa, no se está especificando una sola, pero tampoco se está especificando que sea toda. entonces si van a impugnar el acta, pues sencillo personal mente como un favor solicito a esas personas, que manifiesten la inconformidad y finalizar el tema, ya que se va a perjudicar tanto a la copropiedad con las obras URGENTES a realizar, como a la persona que vaya adquirir esos derechos, si se aprueba y si hay postores.

El Presidente manifiesta; Quiero resaltar la honestidad de la Dra. Carmenza y que la pongan en tela de juicio, es algo que le duele a cualquiera, la verdad si somos conscientes, ella estira los presupuestos y hace cosas que realmente no estaban presupuestadas, el año pasado se pintó el edificio y no se estaba presupuestado eso, tenemos muchas cosas y la doctora verdad hace rendir el dinero de una forma que no se sabe cómo lo hace, parece una maga.

Por último, considero que hasta el momento tienen una ilustración detallada de lo que se tiene, en cuanto a la cartera morosa de dos oficinas que son las que tienen deuda más alta y es la oficina 501 y la oficina 602, en la citación, y solicito que si alguien está interesado en la compra de los derechos litigiosos de la deuda de la oficina 602 del Dr. ABAD LEON, que lo manifiesta, dejo claro que el Dr. ABAD, tiene unos acuerdos de pago que no ha cumplido, ha hecho pagos intermitentes, pero de todas maneras sigue ahí la deuda. No interviene nadie con interés de adquirir estos derechos litigiosos.

En estos momento no interesa la venta de esos derechos litigiosos de la Of. 602.

Dejo claro que con esta decisión, se clarifica que no está mal citada la Asamblea, y para que no existan problemas de impugnación, y si la Asamblea consideran, que hay postores para el resto de la cartera, se someterá a votación la venta del resto de derechos litigiosos, considero que hay que ser conscientes de lo que hay que hacer en el edificio, y no mirar primero las trabas que hay que poner, y cuando nos demos cuenta de un error por favor pasemos a la administración y se hace la aclaración respectiva, la idea es vernos la cara con gusto y no tomar esto como un campo de batalla.

Presidente sede la palabra al CENON ACEVEDO, para que quede claro es que yo considero que la venta de derechos litigiosos sea solo de la oficina 501, pues no vale la pena la venta de derechos litigiosos por valores mínimos, y estoy de acuerdo con la Dra. CIELO CARVAJAL, que la oficina se venda y el saldo, es para mirar cuanto nos queda de cuota extraordinaria para que se hagan todas las obras que son importantísimas, otro punto que quiero dejar muy claro es dejando en alto, la honestidad por la administradora que tenemos, por algo ustedes la han tenido aquí por no sé ni cuantos años y por algo hemos visto el rendimiento y los buenos manejos de la administración, tenemos una propiedad limpia, los derechos de cada uno de los propietarios respetados, no hay diferencia con los que tienen una oficina, o a los que tienen más de una oficina, todos somos respetados, y a usted señora Administradora, le doy las gracias por el trabajo, dedicación, y por todo lo que ha hecho, porque así vamos mejorando mucho más, por lo que solicito un aplauso para la Administradora. Por último considero que todas las obras repito, son urgentes las de los ascensores, el tanque con sus humedades, fachada etc. Por lo que solicito al señor Presidente, de una vez someter a votación el punto de la venta de los derechos litigiosos.

El señor ALBEIRO SALAZAR, habla en nombre del Consejo, y manifiesta, lo único que no debe haber, es ningún manto de duda, ni frente a la Administradora, ni frente al Consejo de Administración, independiente si la propuesta de la venta de los derechos litigiosos es aprobada o no y debemos determinar de una vez si es solo la de la oficina 501.

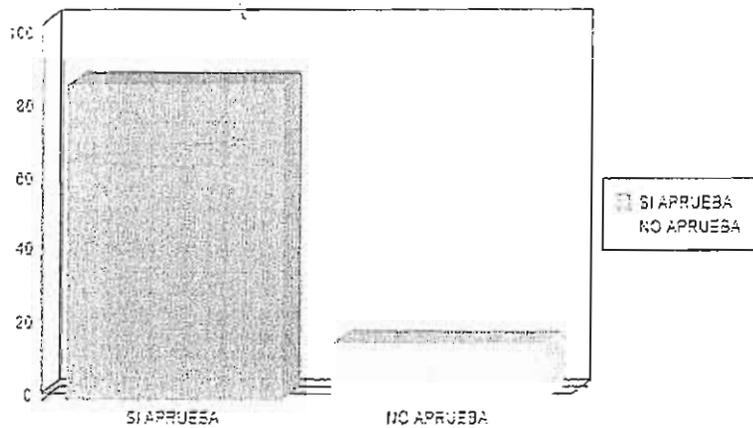
El Presidente solicita a los Asambleístas que si no tienen intervenciones, ya que va a someter a votación el sexto punto del Orden del Día, que es, venta de derechos litigiosos cartera morosa.

No existiendo intervención, se somete a votación el sexto punto.

SE APRUEBA LA VENTA DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS OFICINA 501

SE APRUEBA LA VENTA DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS OFICINA 501

Tipo	Respuesta	Aporte/Acciones	%	Cantidad
1	SI APRUEBA		84,94%	45
2	NO APRUEBA		15,06%	13
Total			100%	63



Nota al cierre de Votación:

Continuando el señor Presidente y pregunta nuevamente, por favor hay postulantes para la compra de los derechos litigiosos de otra deuda diferente a la oficina 501, ejemplo la Of. 602, postúlense.

No se presenta ningún postulante.

El señor Presidente, manifiesta, teniendo en cuenta que no hay postulantes para la compra de derechos litigiosos de otras obligaciones pendientes, diferentes a la de la Of. 501, somete a consideración y votación, la venta de los derechos litigiosos de la Oficina 501, y reitero que el informe suministrado por la Administradora sobre la deuda que tiene la oficina a la fecha es: Valor capital es de \$26.588.554,00, más intereses a Agosto 30 de 2017 por \$27.659.810,00, para un total de \$54.248.364,00.

La Administradora interviene diciendo; Debo aclarar en estos momentos, que a la persona que compre los derechos litigiosos, si la Asamblea lo aprueba, no se le entregara la oficina 501, ni por parte del Consejo de Administración, ni del Edificio, ni por parte de la Administradora, porque no se tiene la posesión, no hacemos escrituras porque no somos los dueños, no nos hacemos responsables sobre la continuación del proceso que hay en curso, la persona que adquiere en este momento, son unos derechos litigiosos que hay en un juzgado por una deuda de administración que tiene la oficina 501, igualmente informo que esa oficina tiene deuda de más de diez años atrás de impuesto predial, tiene deuda con la entidad de I.D.U, al igual deben cancelar los honorarios de la abogada que en este momento tiene el poder.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, manifiesta, seamos conscientes con la deuda, y pague capital más intereses totales de mi deuda, y debemos tener en cuenta que son \$54.248.000,00, lo que debe esa oficina, por lo que debemos ser conscientes con el valor que se va a probar, para la venta de los derechos litigiosos.

El señor Presidente le recuerda a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, que ella no cancelo el total, porque dejo de pagar más de cinco años de administración, por el proceso que objeto, ósea no es cierto lo que dice.

El Dr. ABAD LEON, manifiesta, lo que voy a decir, no quiere decir que me esté oponiendo a nada, y aclaro, que ni el Consejo, ni la administración, ni la Asamblea pueden responder por nada del proceso o documentos, si se aprueba la venta de estos

derechos, esto, para evitar problemas más adelante, se deja claro que la oficina 501 solo tiene unos remanentes embargados en el proceso que se encuentra en curso, para respaldar el valor de la venta de los derechos litigiosos.

El Presidente continúa solicitando a los Asambleístas, quien está interesado en comprar los derechos litigiosos de la cartera morosa de la oficina 501.

El señor LEONARDO DIAZ, interviene, yo creo que debemos facultar al Consejo de Administración y fijarle un valor, para que ellos determinen quien va a adquirir los derechos litigiosos.

El Dr. ROBERTO DANA, igualmente está de acuerdo que se faculte al Consejo de Administración y que se haga con sobre sellado.

Se presenta una gran discusión sobre el tema, interviene varios propietarios.

El Dr. JULIO ROMERO, dice que él habla por el bien de la copropiedad y él considera que las cosas no se están definiendo, y se va a perder el tiempo, y lo único claro que se tiene es que hay obras por realizar, y se tiene que fijar una cuota extraordinaria, y al parecer no hay ningún postor, la sugerencia es fijar la cuota, ya que es una necesidad y así como los compañeros dijeron hay prioridades, ya que si no se vende los derechos litigiosos, no se define la cuota extraordinaria.

El Dr. ABAD LEON, manifiesta, yo hago una propuesta, y es hacer un 20% de descuento, para la venta de los derechos litigiosos, en cuanto a la parte de los intereses.

El Ing. JUAN CARLOS ALARCON, confirma que ya se aprobó la venta de los derechos litigiosos, se tienen 3 o 4 proyectos priorizados, hay que fijar una cuota extraordinaria, hay que determinar qué porcentaje se puede usar del fondo de imprevistos, y fijar la cuota extraordinaria para que no quede muy alta y no se puede dejar en ceros el fondo de imprevistos.

El presidente informa que se propone que la Asamblea, autorice retirar cinco millones de pesos, del fondo de imprevistos.

El Dr. ROBERTO DANA, interviene diciendo, lo que se debe hacer, es aprobar el valor de la cuota extraordinaria sobre los \$140.000.000, y si llegara a darse la venta de la oficina, se tendrá ese dinero para otras obras pendientes u otras necesidades que se presenten.

El Dr. JULIO MARIA ROMERO, manifiesta que lo que se debe hacer es aprobar la cuota extraordinaria, porque si no se da la venta de los derechos litigiosos no vamos a dejar de hacer las obras que son necesarias.

La Administradora les recuerda a los propietarios, bajo ninguna circunstancia, se puede descontar ningún valor del capital de la deuda que está pendiente, respecto de los intereses, son ustedes señores Asambleístas, quienes aprueban si se descuenta un porcentaje o no.

El señor ALVARO SALAZAR, interviene y manifiesta, no hay postulantes para la venta de los derechos litigiosos, por lo que, Yo me postulo y propongo comprar estos derechos litigiosos, por la suma de treinta millones de pesos.

La Administradora aclara, que en este momento, hay dos propuestas para la venta de los derechos litigiosos de la oficina 501 así:

1. Propuesta del Dr. ABAD LEON, Que se descuenta el 20% de los intereses que a la fecha tiene en deuda la oficina 501, y sobre ese valor se haga la venta. Quedaría por valor de \$48.673.502,00
2. El señor ALVARO SALAZAR, propone comprar los derechos litigiosos de la oficina 501, por la suma de 30 millones de pesos.

El Presidente pregunta nuevamente, si hay más propuestas para la venta de los derechos litigiosos de la oficina 501.

El Presidente concede el uso de la palabra al señor CENON ACEVEDO. Pregunta nuevamente cual es la deuda total. Son \$54.248.364,00., seguidamente manifiesta.

Propongo comprar los derechos litigiosos de la oficina 501, por la suma de treinta y cuatro millones de pesos mcte. (\$ 34'000.000,00). Teniendo en cuenta el programa que tienen para la realización de la obra, quiero saber en cuanto tiempo, el señor ALVARO SALAZAR, va a pagar la suma que propone.

El señor ALVARO SALAZAR, responde que en dos contados.

El señor LEONARDO DIAZ, manifiesta que en este momento hay dos propuestas, sugiere que se sometan a aprobación.

El Dr. ABAD LEON, interviene y aclara que se tiene que someter a votación la propuesta que el hizo, porque su propuesta no fue objetada.

Se continúa con el debate de las propuestas.

Se presenta una gran discusión. Y el señor ALBEIRO SALAZAR interviene y solicita a los ofertantes, que sigan con sus propuestas para saber hasta que monto llega la oferta.

El señor CENON ACEVEDO, sube su oferta por los derechos litigiosos, a la suma de treinta y seis millones de pesos mcte.

El señor ALVARO SALAZAR, sube su oferta por los derechos litigiosos, a la suma de treinta y siete millones de pesos mcte.

El señor, ALBEIRO SALAZAR, manifiesta que como es una puja, se debe continuar, hasta que haya una última oferta y pregunta a los ofertantes, si suben más la oferta.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, propone que se siga subiendo la oferta.

El señor CENON ACEVEDO, propone subir su oferta a la suma de cuarenta millones de pesos mcte.

El señor ALVARO SALAZAR, incrementa su oferta, a la suma de cuarenta y dos millones de pesos mcte.

El señor CENON ACEVEDO, solicita que el plazo del pago sea en tres contados.

En este momento, solicita el uso de la palabra a la Dra. ANA EDITH BEJARANO, y manifiesta, necesito aclarar una cosa, y es que acabo de encontrar que en el juzgado 17, donde cursa el proceso de la oficina 501, que dice que con fecha al 09 de agosto del 2017, hay un aviso en el que se notifica mediante derecho judicial a los interesados en el proceso ejecutivo, que cursa en el juz. 17 que es el primero, sobre el levantamiento de las medidas cautelares. Por lo que solicito que informen sobre esta actuación.

El Dr. JULIO ROMERO informa que ese es el guardado, que eso es lo que no han informado y por ello es importante saber lo del proceso.

La administradora solicita la palabra, al señor Presidente, hay un gran debate, no dejan escuchar.

La Administradora manifiesta, Yo me tomo la palabra, con la venia o no del señor Presidente y de la Asamblea, porque necesito que me dejen aclarar lo siguiente. En este momento no conozco el informe que nos trae la abogada sobre el proceso. He solicitado en dos ocasiones en el transcurso de la presente Asamblea, que escuchen a la Dra. RUTH ROMERO que se encuentra presente desde el inicio de la Asamblea, para que nos dé un informe detallado sobre el proceso en curso, pero no la han dejado, y al Dr. JULIO ROMERO, le solicito respeto, porque no es que haya nada oscuro, ni que hayan guardados, es que no han concedido el uso de la palabra, para rendir el informe y que pena señor Presidente, pero con la venia de la Asamblea, le solicito a la Dra. RUTH ROMERO, que pase al frente de la Asamblea y rinda su informe detallado, para que no haya ningún manto de duda, y si ustedes señores Asambleístas, desean, no aprueben la venta de los derechos litigiosos de la oficina 501.

Interviene la Dra. RUTH ROMERO, y manifiesta, yo fui citada a la Asamblea únicamente para rendir el informe de los proceso, y aclaro que la Administradora, solicito la palabra

para yo poder rendir el informe, pero no dieron el uso de la palabra. Mi interés en este recinto desde que inicio la Asamblea, es única y exclusivamente, porque me cito la Administradora y me informó, que iban a realizar la Asamblea Extraordinaria, y uno de los puntos a tratar, era la venta de los derechos litigiosos de la cartera morosa, por lo que debo decir, que de todos los procesos en curso, siempre he rendido los informes de cómo van, tanto en los Consejos como en las Asambleas, y por favor ustedes no pueden olvidar que en la Asamblea Ordinaria de este año, igualmente informe el estado de todos los procesos, en cuanto al proceso de la oficina 501, debo recordarles que he dicho, que llevo más de 3 años pidiéndole al juzgado 17, para que se levante la medida cautelar que hay de un proceso principal, y de todas las actuaciones que he hecho, solo hasta el 9 de agosto de este año, fue que el juzgado se pronunció, toda vez que hasta tutela se ha interpuesto para que se obtuviera respuesta del Juz. 17, en este momento está fijado el aviso donde ordena citar a las personas que hacen parte en este proceso y se crean con derecho, para notificarlos del levantamiento de las medidas cautelares, si no se presenta nadie, se levantan las medidas cautelares de esta oficina, en este Juzgado 17 C.M., y en este momento estamos en términos y vencen el 6 de septiembre de 2017, una vez esos términos vengán y si no se pronuncia nadie, pues, ¿el juzgado 17 que va tener que hacer?, levantar las medidas cautelares y poner a disposición el inmueble en el juzgado 15, que es donde nosotros llevamos nuestro proceso, para poder así radicar nuestra medida cautelar en la oficina de registro y posteriormente, secuestrar la oficina, porque aún no se encuentra secuestrada y seguir con las actuaciones correspondiente en el proceso, para llevar a cabo el remanente.

Pregunta la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, a la Dra. RUTH ROMERO, ¿la medida cautelar está levantada?

Contesta la Dra. RUTH, está fijado el aviso, pero la medida cautelar no se ha levantado Dra. MARIA EUGENIA, y solicita a las personas, que no digan que hay negocios debajo de la mesa con la Administradora, porque eso no es cierto, se está faltando a la verdad, y nuevamente les aclaro, la medida cautelar no se ha levantado, se están vendiendo unos derechos litigiosos, sobre un proceso que cursa en el Juz. 15, donde no se ha podido radicar la medida cautelar del Edificio Nariño, en la oficina de registro, porque hay otro proceso en curso, y es el que estamos esperando que se vengán los términos del Juz. 17 C.M.

El Presidente le pregunta a la Dra. ANA BEJARANO, que si es correcta la información que nos acaba de suministrar la Dra. RUTH, pues se aprovecha que la Dra. ANA, está viendo el informe del proceso por su celular.

La Dra. ANA BEJARANO, responde, sí, yo por eso pedí la intervención, porque lo que estoy viendo es estos momentos, es que con fecha 9 de agosto de 2017, se notifica mediante aviso judicial a los interesados, en el proceso ejecutivo sobre el levantamiento de las medidas cautelares del embargo del bien inmueble con folio de matrícula 50c1006453. Y si es el aviso y es lo que está informando la Dra.

El señor Presidente, manifiesta; Aún no se ha levantado la medida cautelar, pero por lo que se ve, si se va a levantar, por lo que hay que aprovechar y esto sirve para que hayan más oferentes, por ello nuevamente pregunto a los Asambleístas, si hay otros oferentes para que hagan sus propuestas, teniendo en cuenta la información que nos acaban de dar la Dra. RUTH y la Dra. ANA BEJARANO, sobre el proceso de la oficina 501,

La administradora interviene y manifiesta: Con la información más clara, creo que la Asamblea debe determinar si se continúa con la propuesta de la venta de estos derechos de la oficina 501, y si es así, se puede subir la oferta.

Presidente pregunta que cual sería la otra oferta, y si hay más oferentes.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, manifiesta, hay una oferta sobre cuarenta y dos millones, sería que el señor CENON ACEVEDO suba su oferta.

Interviene el señor CENON ACEVEDO, diciendo; Yo me quiero quedar con esa oficina, o con el negocio, o con los derechos, si es que así me lo permiten, lo que yo realmente en derecho se, es muy mínimo, y mi nueva oferta es la suma de cuarenta y cinco millones de pesos mcte.

El señor Presidente de la Asamblea, pregunta si hay alguien que quiera ofertar una suma superior a la que está ofertando, el señor CENON ACEVEDO.

La Dra. ANA BEJARANO manifiesta, pienso que ya se debe someter a votación la propuesta de los cuarenta y cinco millones, porque no se escuchan más ofertas.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ, dice, si ya someta a votación señor Presidente las propuestas, llevamos más de dos horas, ya es justo.

El señor Presidente solicita silencio y manifiesta:

Voy a someter a votación dos propuestas así.

Se presenta un gran debate y seguidamente el señor Presidente concede el uso de la palabra a la Administradora.

La Administradora manifiesta: Yo quiero nuevamente aclarar lo siguiente. La copropiedad, el Consejo y la Administradora, no entregan la Oficina, se debe cancelar la deuda que hay en la Administración, según el valor que se apruebe en este momento, se debe pagar el valor de los impuestos, que tenga pendiente la oficina, y lo repito porque ya sucedió con una aprobación que hizo la Asamblea en años anteriores, y fue cuando el Dr. JULIO ROMERO pertenecía en el Consejo, y fue que una persona oferto y la Asamblea le acepto y aprobó en ese momento, venderle los derechos litigiosos de esa oficina 501, esa persona se comprometió a pagar la deuda en Asamblea y no cumplió, por ello solicito a la Asamblea que se apruebe que en el evento de que el señor CENON ACEVEDO, no diere cumplimiento, se venda estos derechos litigiosos al segundo postor que ha ofrecido hoy comprar los derechos litigiosos , como segunda opción y si él no los adquiere, que se vendan a otra persona, ya que si no es así y se diera el incumplimiento por parte del señor CENON ACEVEDO, quedaríamos con un déficit en la obras a realizar, igualmente que se fijen las fechas de los pagos según los que ustedes señores Asambleístas aprueben, y que se cumplan.

El señor Presidente manifiesta que es correcto lo que acaba de decir la Administradora, y pregunta, cómo serían los pagos en caso de que quede aprobada la propuesta del señor CENON ACEVEDO.

El señor CENON ACEVEDO, manifiesta, solicito a la Asamblea, me sea concedido el pago en cuatro contados mensuales, primero el 30 de septiembre, segundo 30 de octubre, tercero 30 de noviembre y cuarto 30 de diciembre de 2017.

El señor Presidente manifiesta que teniendo claridad de la oferta del señor CENON ACEVEDO, somete a aprobación las siguientes propuestas.

#### PRIMERA PROPUESTA:

Que se vendan los derechos litigiosos por la suma de \$48'927.680,00. Propuesta realizada por el Dr. ABAD LEON GALVIS.

#### SEGUNDA PROPUESTA:

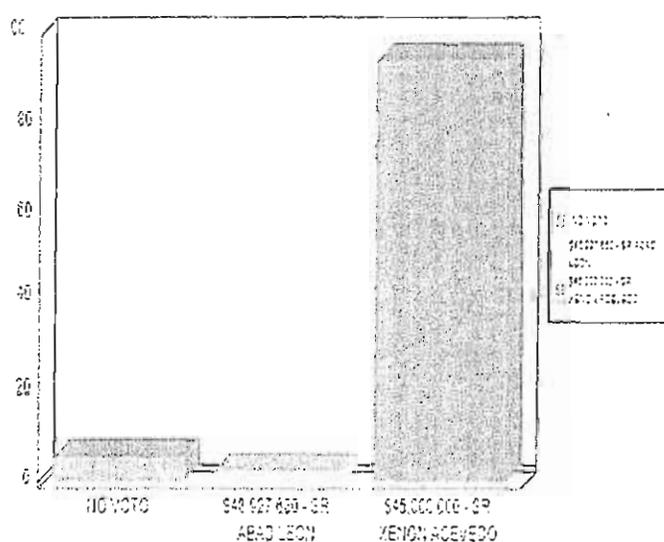
Que se vendan los derechos litigiosos por la suma de \$45'000.000,00. Propuesta realizada por el señor CENON ACEVEDO.

Se deja constancia que en el evento de que se apruebe la venta al señor CENON ACEVEDO, el señor debe cancelar la totalidad, en cuatro contados mensuales iguales, a partir del 30 de septiembre de 2017, finalizando el 30 de diciembre de 2017, y en el evento de que el señor CENON ACEVEDO no cumpla, el segundo oferente señor ALVARO SALAZAR tendrá la siguiente opción, y si el señor SALAZAR no quisiera en su momento, se le puede conceder a otra persona que esté interesada.

SE OBTIENE LA SIGUIENTE VOTACIÓN:

VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS

Tipo	Respuesta	Aporte/Acciones	%	Cantidad
	NO VOTO		5,43%	7
1	\$48.927.680 - SR ABAD		2,43%	3
2	\$45.000.000 - SR XENO		92,14%	53
Total			100%	63



Nota al cierre de Votación

El Presidente informa que se venden los derechos litigiosos de la oficina 501, por la suma de \$45'000.000,00, con las aclaraciones anteriores.

**7. APROBACION CUOTA EXTRAORDINARIA – OBRAS A REALIZAR.**

**a.- Fondo de Imprevistos**

El Presidente informa: Teniendo en cuenta que las obras tienen un valor de \$140.000.000,00, pero como fue aprobada la venta de los derechos litigiosos por la suma de \$45'000.000,00, la cuota extraordinaria a aprobar sería de noventa millones de pesos mcte. (\$90'000.000,00) y se solicita autorización de la Asamblea General Extraordinaria, para que se apruebe retirar de la cuenta del fondo de imprevistos, la suma de cinco millones de pesos mcte. (\$5'000.000,00).

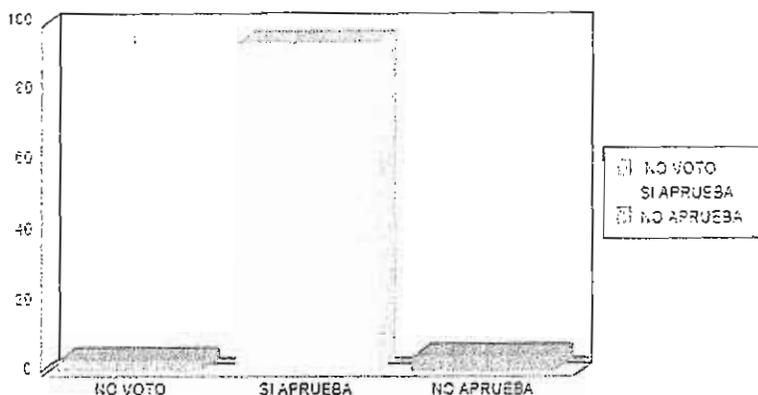
Por lo anterior las propuestas a aprobar son:

1. Que la cuota extraordinaria sea de noventa millones de pesos mcte. (\$90.000.000,00).
2. Que se retiren de la cuenta del fondo de imprevistos la suma de cinco millones de pesos mcte. (\$5'000.000,00).

Se obtuvo la siguiente votación.

APROBACION CUOTAA EXTRAORDINARIA DE 90 MILLONES

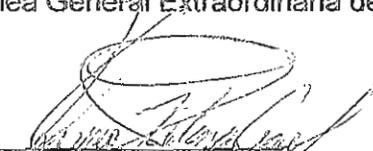
Tipo	Respuesta	Aporte/Acciones	%	Cantidad
	NO VOTO		3.09%	4
1	SI APRUEBA		93.05%	54
2	NO APRUEBA		3.86%	5
Total			100%	63



Nota al cierre de Votación

Queda aprobada la propuesta anterior.

Siendo las 4 y 5 p.m., y no existiendo, más puntos a tratar, se da por terminada la Asamblea General Extraordinaria del día 29 de agosto del 2017.

  
Sr. ALVARO SALAZAR  
Presidente de la Asamblea

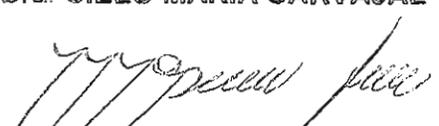
  
CARMENZA CASAS  
Secretaria

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

  
Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES

Dra. CIELO MARIA CARVAJAL

Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ

  
Dra. MARIA PATRICIA URBINA

  
Sr. ALBEIRO SALAZAR BUILES

Se desfija de cartelera, el día 20 de Noviembre del año 2017.

ACTA No. 21

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

EDIFICIO NARIÑO

MARZO 21 del AÑO 2019

Se publica en cartelera martes 19 de abril de 2021.

Siendo las 12:30 meridiario, del día Jueves 21 de Marzo de 2019, en el salón social del Edificio Nariño, previa convocatoria enviada a cada Copropietario y dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, en sus Artículos 39 y 41, de Agosto 3 de 2001 y en Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, se reunieron los Copropietarios y las personas autorizadas con poder, para tratar y dar curso al siguiente orden del día.

La señora Administradora Carmenza Casas da lectura de la convocatoria, y la misma, se anexa como parte integral de la presente Acta.

En mi calidad de Administradora del **EDIFICIO NARIÑO P.H.**, y de acuerdo a lo establecido en los Artículos 39 y 41 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, me permito **CONVOCARLOS** a **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**, a realizarse el día **JUEVES 21** de **MARZO de 2019** a partir de las **12:00 Meridiano**, en el **SALON SOCIAL del EDIFICIO**, de no contar con el quórum requerido, se cita para segunda convocatoria para el día **MIERCOLES, 27 de Marzo de 2019** a la misma hora y en el mismo sitio, se deja constancia que para segunda convocatoria se sesionará y decidirá válidamente, con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

El orden del día a tratar será el siguiente:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA PRESENTE ASAMBLEA.
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
4. APROBACIÓN REGLAMENTO INTERNO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA.
5. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA REALIZADA EN EL AÑO 2018.
6. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA.
7. INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.
8. INFORME DEL REVISOR FISCAL.
9. INFORME DEL CONTADOR, PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2017.
10. INFORME DEL CONSEJO ADMINISTRACIÓN.
11. INFORME DE LA ADMINISTRADORA.
12. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2018.
13. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
14. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.
15. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.
16. PROPOSICIONES Y VARIOS.

**SEÑOR PROPIETARIO TENGA EN CUENTA LO SEÑALADO EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NARIÑO P.H.**

Las personas que integran los Órganos de Dirección, como Los miembros del Consejo de Administración, La Administradora, y los trabajadores de la copropiedad, **NO PODRÁN REPRESENTAR A NINGUN PROPIETARIO.** Por lo anterior no pueden recibir poderes, de terceros.

**SANCIÓN POR INASISTENCIA.**

Les recuerdo que la no asistencia acarreará sanción de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General.

El REVISOR FISCAL, es quien recibirá la firma de la asistencia al inicio de la Asamblea y al final de la misma.

**SANCIÓN POR INASISTENCIA.**

Les recuerdo que la no asistencia acarreará sanción de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General.

El REVISOR FISCAL, es quien recibirá la firma de la asistencia al inicio de la Asamblea y al final de la misma.

El asistente que se retire de la Asamblea sin justa causa, se hará merecedor de las sanciones previstas en el R.P.H.

**ANEXOS**

Se entrega poder, para que en caso de no poder asistir, sea entregado al inicio de la Asamblea General por la persona que lo va a representar.

De su puntual asistencia depende la agilidad de la Asamblea.

Contamos con su presencia.

Atentamente;

**CARMENZA CASAS**  
Administradora

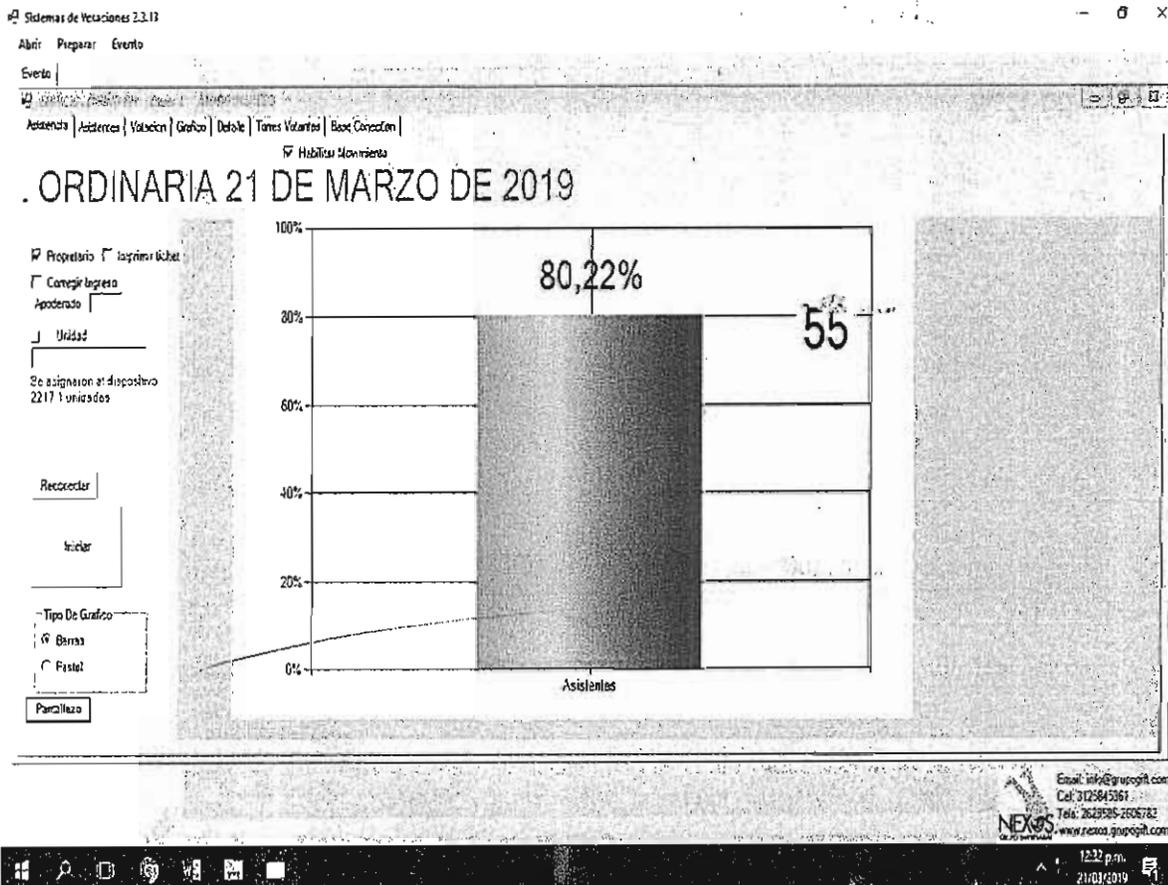
**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUÓRUM:**

El señor Revisor Fiscal HUBERTO SIERRA, se dirige a los Asambleístas, saluda y manifiesta que en este momento tenemos un QUÓRUM DEL 80.22%, suficiente para dar inicio a la Asamblea General Ordinaria programada para hoy, y para la toma de decisiones.

La Administradora informa que todas las personas presentes, están registradas en asistencia y tienen el dispositivo para las votaciones.

**ASISTENCIA:**



## 2. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA PRESENTE ASAMBLEA.

La Administradora solicita a los Asambleístas que se nombre postulantes para los cargos de Presidente y Secretario:

Postulados:

- PRESIDENTE: JUAN CARLOS ALARCÓN, OFICINA 709.
- SECRETARIO: LA ADMINISTRADORA, CARMENZA CASAS.

Se somete a votación las anteriores postulaciones y las mismas son aprobadas por unanimidad.

Con un quórum del 80.22%, se aprueban las anteriores postulaciones.

El Ing. JUAN CARLOS ALARCON, se dirige a los asambleístas les agradece su confianza.

### APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Vamos a aprobar el orden del día:

APRUEBAN	99.427%
NO APRUEBAN	0.573%
PENDIENTES POR VOTAR	0.000%

Queda aprobado el orden del día.



Nota: se deja constancia que para este momento, el quorum ya se había incrementado.

### 3. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA REALIZADA EN EL AÑO 2018

El Presidente concede el uso de la palabra al señor, **ALBEIRO SALAZAR Of. 302.**

El señor SALAZAR, manifiesta que los que participamos en la verificación del Acta informamos que todo lo consignado en el Acta estaba bien, correspondía a los temas tratados y a los resultados que obtuvimos en la pasada Asamblea. No tenemos ninguna objeción y por ello está debidamente firmada.

### 4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA.

Postulados:

- ANA BEJARANO - OFICINA 812
- ALBEIRO SALAZAR - OFICINA 302
- DORA INÉS CARRANZA - OFICINA 405
- MARÍA EUGENIA GÓMEZ BELTRÁN - OFICINA 611 Y 802
- MARÍA PATRICIA URBINA - OFICINA 507.

El señor Presidente somete a votación la anterior postulación.

*Se aprueba la comisión verificadora del acta por unanimidad de la Asamblea.*

Quórum. 99.427%.

### 5. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El señor Presidente concede el uso de la palabra al señor OSWALDO BELTRAN, miembro del Comité de Convivencia.

Interviene el señor **OSWALDO BELTRAN Of. 311.**

En la Asamblea general de Copropietarios celebrada el año pasado, fuimos elegidos para integrar el comité de convivencia.

Realmente no hubo mucho movimiento, solamente se hicieron dos inspecciones y lo resumí en 6 puntos así:

1. En general, las relaciones interpersonales entre Copropietarios, personal de Administración y personas que laboran en el edificio, se ha mantenido dentro de la normalidad. No ha habido ningún hecho para resaltar.
2. Se realizaron algunas obras de pintura de interiores, para mantener un ambiente de limpieza agradable.
3. Se continuó manteniendo el sistema de seguridad del edificio, así como la prevención de riesgos y emergencias, para lo que se efectuó un simulacro de evacuación con la participación activa del personal de Administración y vigilancia, para mejorar en la prevención de riesgos como incendio y terremoto.
4. Gracias a la gestión de la Administración, se efectuó la adecuación del baño de portería, la adecuación de lámparas de iluminación y con el cambio de alguna de ellas a LED, lo cual proporciona mayor iluminación, mayor duración de las lámparas y protección al medio ambiente.
5. Se efectuó la implementación de la oficina de Administración que proporciona independencia y agilidad en la gestión administrativa y de servicios generales.
6. Se siguen presentando problemas con el manejo de carga en los ascensores y el deterioro de paredes de las oficinas utilizadas para almacenamiento o bodega de mercancías, para lo cual, solicitamos mayor control de los Copropietarios de estas, prudencia y cuidado en el manejo de entrada y salida de las mercancías.

Por último, quiero hacer una invitación a la Administración y a la comunidad del edificio para elaborar el manual de convivencia, que conjuntamente con la implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, mejora la calidad de vida de las personas, tanto residentes, como

visitantes, es de anotar que este sistema de gestión ya está en la segunda etapa y se contrató a finales del año pasado.

**El Presidente manifiesta:** Quiero reiterarles a todos los Copropietarios, la necesidad de solicitar a todos sus dependientes y trabajadores, el cuidado de las áreas comunes, es indispensable trabajar en ese tema cultural. Yo entiendo la presión social que existe en el sector, entiendo las dificultades económicas, en donde se deterioró notablemente uno de los ascensores y prácticamente se atacó a golpes porque se demoraba, es una situación que debe ser controlada por parte de los Copropietarios y por parte de los dependientes de sus Copropietarios. Anualmente, hacemos una serie de inversiones que garantizan la seguridad de las personas que transitan dentro del ascensor. Esto es patrimonio de todos los Copropietarios.

**7. INFORME DEL REVISOR FISCAL.**

El señor Presidente concede el uso de la palabra al señor HUMBERTO SIERRA, Revisor Fiscal.

El señor REVISOR FISCAL, saluda a los Asambleístas y manifiesta:

El informe se adjuntó en las cartillas que les fueron enviadas.

Se anexa el informe del Revisor.

Señores y Señoras

**EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL**

Ciudad.

Respetados Copropietarios:

Reciban un cordial saludo, a continuación, quiero destacar los puntos relevantes que me llevan a presentar el dictamen que posteriormente expondré:

La cartera de la copropiedad pesa en el total del activo un 44%, indicador representativo, la administración ha venido realizando gestión de cobro a los deudores morosos directamente y a través de abogado.

De 81 copropietarios que es la población total, 17 se encuentran en cartera que representan un 21% del total de la población.

La mora que presentan los 17 copropietarios, asciende a \$31.536.279 de los cuales, el saldo de 6 copropietarios mayor o igual a un \$1.000.000 suma \$27.260.829, equivalen a un 86% del total de los deudores.

Por el concepto de Consignaciones por identificar se cerró con un saldo de \$578.200, que se deben seguir aclarando.

Las cuentas por pagar reveladas en los estados financieros a diciembre de 2018, son reales, corrientes y se ajustan al normal desarrollo de la copropiedad, presentan un saldo de \$11.133.654, lo más representativo corresponde a un 89% del total en cuentas por pagar y es lo adeudado a:

Seguro áreas comunes      \$9.796.025      Honorarios      \$ 683.365

Actualmente se encuentran certificados los ascensores, según acuerdo 285 de 2010, el cual establece como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones.

El edificio da cumplimiento a las disposiciones legales incorporadas en la ley 675 específicamente en el artículo 15 que hace referencia al seguro de las áreas comunes de la copropiedad.

A diciembre 31 de 2018 la copropiedad da cumplimiento con lo estipulado en el artículo 35 de la ley 675 de 2.001, de causar y trasladar a la cuenta específica; el recurso restringido por este concepto asciende a \$9.477.678, representado en una cuenta de ahorros en el Banco Caja Social.

El presupuesto durante el periodo fiscal 2018, se ejecutó razonablemente según lo aprobado y presentado en la pasada asamblea ordinaria, arrojando un excedente presupuestal de \$12.684.852.

resultado de la diferencia entre los ingresos ejecutados de \$221.445.607. y los gastos ejecutados a la misma fecha de \$208.760.755.

El proyecto de presupuesto para el periodo fiscal 2019 se elaboró objetivamente por la administración y el Consejo de Administración, teniendo en cuenta las necesidades que presenta la copropiedad en mantenimiento y sostenimiento en su infra estructura, ajustando la cuota de administración en el 6%.

Los estados financieros a 2018, se encuentran ajustados al decreto No 1851 de 2013, que reglamenta la ley 1314 de 2009, decreto único reglamentario 2420 de 2015 y a la orientación No15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública; sobre la implementación y aplicación de las Normas de Información Financiera, "NIF", en Colombia.

La copropiedad se encuentra en proceso de dar cumplimiento al decreto 1562 que modifica el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo en las entidades públicas y privadas.

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente.

La Administración da cumplimiento con el pago oportuno de los aportes Sociales de sus empleados en nómina (EPS. FONDO PENSION Y PARA FISCALES), y con la exigencia del pago de los mismos a los trabajadores independientes que prestan sus servicios profesionales de Contador, Administradora y Revisoría Fiscal como a la persona jurídicas empresa de vigilancia.

Basado en la documentación soporte exhibida por la administración, no se detectó malversación, desvío y apropiación indebida de recursos de parte de la Administración y Consejo Administración.

Efectué un seguimiento previo y oportuno a los movimientos financieros, operacionales y administrativos, verificando que las operaciones se ajusten a los Estatutos de la copropiedad y al presupuesto. Como a los mandatos tanto de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, como órgano Fiscalizador, Consultor y Asesor de la Administración. Documentado en estos hechos emito el siguiente Dictamen de Revisoría Fiscal:

## **EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL**

Bogotá, D.C., marzo 12 de 2019.

Honorable  
Asamblea General Ordinaria  
**EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL**  
Ciudad

### **ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR EL AÑO 2018.**

En mi calidad de revisor Fiscal, he examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017; y el Estado Integral de Resultados, o de Ingresos y Egresos y La Ejecución Presupuestal de la persona jurídica denominada "**EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL**", por el período de enero 1º a diciembre 31 de los mismos años, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad. Una de mis funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría.

Realicé mi trabajo acorde a las Normas de Auditoría y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones de los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.



En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del "EDIFICIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL.." al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior, salvo por los ajustes propios de la migración a NIF, los cuales fueron dictaminados también por el suscrito, sin emitir salvedades.

Además, en mi opinión, la administración ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores del conjunto se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Ley y a las decisiones de la Asamblea General; la correspondencia, los comprobantes de cuentas y los libros de actas, en su caso, se llevan y se conservan debidamente.

*Participación de los consejeros nombrados en asamblea.* Se dio el debido cumplimiento por parte de los consejeros, al compromiso adquirido con la comunidad, al aceptar en Asamblea su nombramiento para permanecer en el Consejo y/o asistir regularmente a las reuniones necesarias para el buen manejo del edificio.

El edificio ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente.

Se ha cumplido el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la SHD – Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá.

En el curso del año y en forma permanente, he informado a la administradora y al Consejo sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, evidenciada en los informes intermedios entregados durante el periodo fiscal 2018.

Cordialmente,

HUMBERTO G. SIERRA REYES

Revisor Fiscal

TP 67.560

C.C. 79.390.179 de Bogotá

TI 4 792292 cl 300 5 636377.

Igualmente, los estados financieros están dando cumplimiento a la normatividad, a las convergencias de las normas NIF, se encuentran ajustados y legalmente a esa ley. Hay que darle cumplimiento al sistema SG SST, que básicamente garantiza a las personas o empleados directos o indirectos, unas condiciones para elaborar unas funciones de trabajo. Que en este momento se está haciendo la implementación en el edificio Nariño. Lo que tiene que ver a lo ordenado en la ley 603 de 2000, sobre derechos de autor, la Copropiedad va a dar cumplimiento a esto, el software que tiene la Copropiedad, se encuentra debidamente licenciado. Igualmente, para los empleados que se encuentran en nómina que es una sola persona, doña ÉRICA, que es la persona que presta servicios de aseo, la Copropiedad

paga oportunamente los aportes de salud, pensión, ARL y los parafiscales. Igualmente, para el pago de la factura de vigilancia, solicita a la empresa que adjunte la evidencia de estos pagos.

Basado en la documentación soporte exigida por la Administración, no se detectó malversación ni desvío o apropiación indebida de recursos de parte de la Administración y Consejo de Administración. Se efectuó el seguimiento a los movimientos operacionales o financieros, igualmente, informarles que el Consejo realizó las reuniones necesarias, en las cuales se observó principio de Propiedad y de identidad con el edificio. Basado en estos puntos, se emitió el dictamen que se encuentra en la cartilla, es un dictamen de opinión limpia, los estados financieros limpios, están ajustados a la normatividad legal.

Termina el informe del señor Revisor Fiscal.

## 8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2018

El señor Presidente concede el uso de la palabra al señor Contador JAIME PICO:

El Contador saluda a los Asambleístas y les recuerda:

Los informes financieros fueron enviados a cada uno de ustedes, estos estados financieros fueron analizados previamente en Consejo de Administración. Los estados financieros no tienen partidas pendientes, partidas especiales, sin embargo, en la ejecución presupuestal, tenemos que el presupuesto aprobado para la vigencia 2018 por parte de ustedes, correspondía a \$208.135.000, ese fue el presupuesto que se aprobó el año pasado y se ejecutaron \$221.000.000, un mayor valor de ejecución de \$13.000.000. Básicamente está representado en; el año pasado se incluyó arrendamiento de terrazas, para lo cual se hizo una Asamblea extraordinaria y se facturó \$6.960.000, que corresponde al contrato que se hizo por el tema del arrendamiento del área común para la antena. Eso implica que haya una variación, porque no se tenía ese presupuesto. Otra variación significativa está en los intereses de mora.

En cuanto a los gastos:

- Se habían presupuestado el mismo \$208.000.00; que se presupuestaron en ingresos y se ejecutaron \$204.000.000, un menor valor o un ahorro en gastos de \$3.686.000.
- Si nos vamos por rubros, en el rubro de personal se presupuestaron \$16.345.000 y se ejecutaron \$17.007.000, una variación de \$661.000.
- En honorarios, \$34.520.000, que ejecutaron \$34.547.000 una variación de \$2.252.
- En servicios se presupuestó \$108.624.000, se ejecutaron \$111.349.000. Aquí hay una variación de \$2.723.000, donde la de mayor relevancia es la de servicio de acueducto y alcantarillado.

Una vez finalizada esta ejecución, nos da un excedente presupuestal de \$12.684.000. En cuanto al estado de situación financiera:

- Básicamente está representado en efectivo y equivale al efectivo, \$21.523.000, esos dineros están conciliados en las cuentas bancarias. Hay dos cuentas, una para el recaudo y otra para el fondo de imprevistos.
- Cartera, \$30.958.000, donde 6 inmuebles son los que tienen el 85% en promedio de la cartera.
- En cuanto al pasivo, \$13.464.000 donde la obligación mayor es la póliza de seguro de áreas comunes que está por \$9.900.000.
- Tenemos unos resultados acumulados por \$40.000.000.
- La reserva del fondo de imprevistos \$9.329.000
- Los excedentes del periodo \$9.084.000.

El señor Presidente concede el uso de la palabra a la Dra. **MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN OF.**

611.

Son aclaraciones que solicito y que por favor las quiero ver reflejadas en el Acta que se está elaborando. Aquí tenemos otras cuentas por cobrar, Pedro Cavides Rincón, \$55.000.000; esto está en la página 41.

El señor CONTADOR, responde: Es que hay un comparativo 2018 – 2017, porque los estados financieros se deben presentar así; acuérdense que ustedes tenían en el año 2017 unos anticipos para todos los contratos que se hicieron el año pasado. En ese momento, a este señor se le había dado un anticipo para el contrato del año pasado que se finalizó en el 2018 y a la fecha ya no se le debe nada, ya se le cancelo y se ve reflejado es por el comparativo.

Dra. **MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN:** ¿En este momento tenemos alguna deuda con Pedro Cavides?, con respecto a ese contrato.

**CONTADOR:** No. Si ustedes se dan cuenta, en el 2018 no hay ningún anticipo a nombre de esa persona y si nos vamos a las cuentas pendientes por pagar, en la pág. 42 nota 8, honorarios por \$682.000, que son corrientes, mantenimientos, que es el mantenimiento normal del ascensor por \$654.000 y la póliza de áreas comunes.

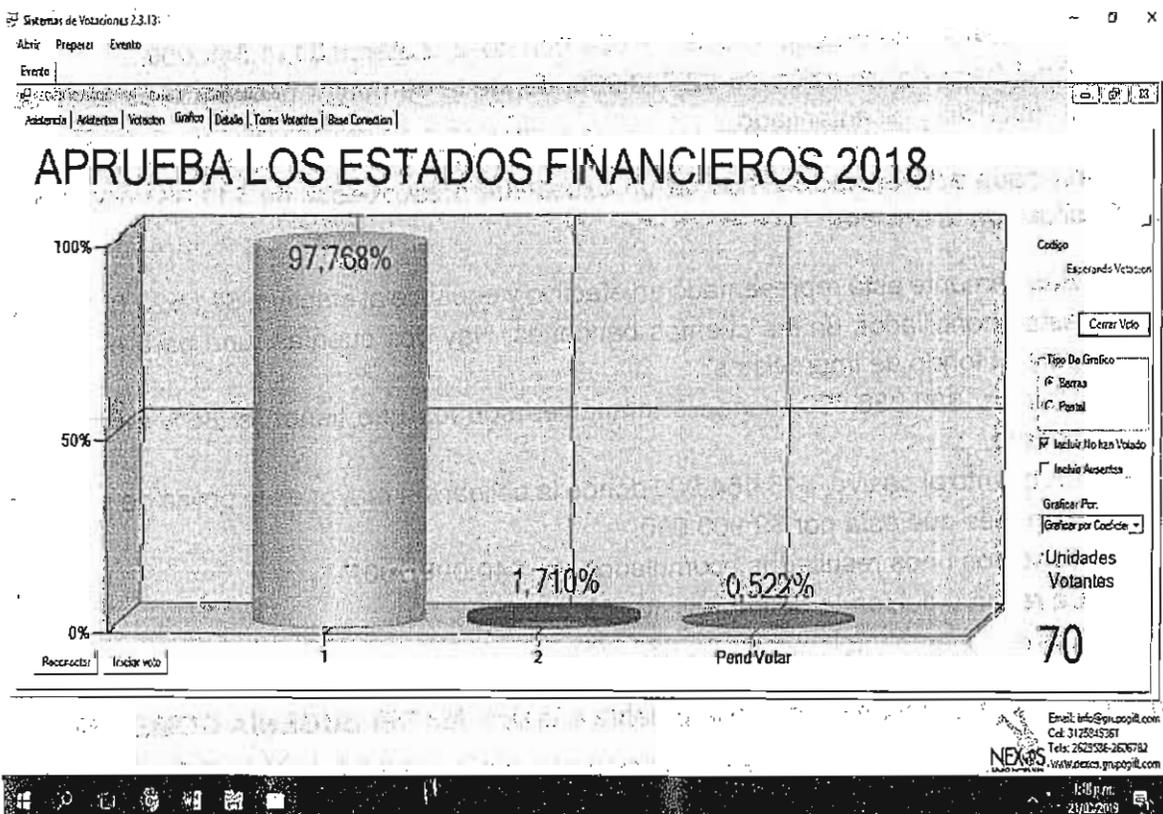
**CONTADOR:** Normalmente a los contratistas que prestan servicios específicos dentro del edificio y se contratan por un mantenimiento o una obra específica, y por ello vemos a uno de ellos que es el tema de la implementación del sistema de gestión y seguridad en el trabajo. es una implementación que deben hacer todas las empresas, personas naturales o jurídicas que contraten con personal directo o con terceros.

El señor Presidente solicita a los Asambleístas que si hay dudas o preguntas, por favor intervengan.

Al no existir ninguna otra duda ni aclaración, el señor PRESIDENTE de la ASAMBLEA, manifiesta, vamos a someter a votación los estados financieros a diciembre 31 de 2018:

Aprueban los estados financieros a Diciembre 31 de 2018:

Resultados de la votación:



APRUEBAN	97.768%
NO APRUEBAN	1.710%
PENDIENTES POR VOTAR	0.522%

Quedan aprobados los estados financieros año 2018.

## 9. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR:

El señor Presidente, manifiesta voy a dar lectura a un escrito que traigo así.

El escrito hace parte integral del acta y se anexa a la presente.

Finalizada la intervención del Ing. JUAN CARLOS ALARCON, Presidente del Consejo, interviene la Administradora CARMENZA CASAS así:

**ADMINISTRADORA:** Mi informe va a ser corto, porque ya se les entregó detalladamente en la cartilla que se les entregó.

Quiero resaltar el tema de las gestiones que se realizaron, inicialmente, agradecerle al Consejo de Administración y a todos ustedes. Se terminaron todas las obras que se proyectaron desde el 2017:

- La fachada quedó toda terminada, el edificio se pintó en la parte de los puntos fijos y áreas comunes.
- También se hizo el cambio de algunas lámparas del edificio por LED y a medida que se van fundiendo las antiguas, se van cambiando por las nuevas.
- Estamos muy pendientes del tema del aseo.
- Las áreas comunes están con buena iluminación.
- La oficina de Administración está totalmente independiente, se compraron 2 escritorios, las sillas, se dotó la oficina de Administración, eso ya es de la Copropiedad.
- En el primer piso, se arregló el baño de los porteros.
- Se independizó el baño del tanque de agua potable, porque ahí al lado tenemos un tanque subterráneo de agua potable.
- En la terraza del 8 piso, también tenemos otro tanque de agua potable; El agua normalmente llega al tanque aéreo con la presión que nos llega del acueducto, pero hay momentos que no sube, entonces nos toca subirla con la motobomba, a esos dos tanques se les hizo una impermeabilización total, el tanque aéreo tenía baldosa y eso ya no está permitido por la Secretaria de Salud, se le quito y se impermeabilizo con los elementos que nos exige la ley.
- Se hizo mantenimiento a la motobomba y tenemos el cuarto de motobomba adecuado como lo manda la norma.
- Como venimos implementando el Sistema General de Seguridad y Salud en el Trabajo, nos exige la norma que debemos tener toda la señalización y unos elementos que debemos adquirir, eso ya se ha ido adquiriendo, como ustedes pueden observar, ya hay camilla, tenemos que adquirir 2 camillas más y otros extintores.
- No tenemos una red contra incendio, y al oír eso, las aseguradoras están molestando mucho para el tema de la póliza, ya con el Sistema General estamos en la fase 2. Ya hemos hecho algunas capacitaciones a los trabajadores.
- Participamos en el simulacro, agradecemos a todas las personas que participaron. El punto de encuentro, en caso de un siniestro, es en la plaza de la mariposa.
- Vamos a mandar a hacer una pancarta donde dice, punto de encuentro Edificio Nariño, para que, en caso de un siniestro, vamos a estar allí para que todos sepan a donde dirigirnos.
- Agradezco la colaboración del señor ALBEIRO SALAZAR, ya que con sus conocimientos y experiencia, nos ha ilustrado ampliamente en el tema de simulacros.
- A los señores de la COOPERATIVA COAPA, agradezco enormemente la colaboración permanente, toda vez que cuando hacen capacitaciones en la Cooperativa, nos invitan a todos los integrantes.

del edificio (Vigilancia, Servicios Generales y Administración), y día a día estamos aprendiendo y dando cumplimiento sin costo a uno de los requisitos del S.G.S.S.T.

Voy a pasar por las oficinas de todos ustedes para que, por favor, la DIAN nos exige la información de los Propietarios, el arrendatario y las personas que están en sus oficinas, esta información es obligatorio y solicito a ustedes nos la suministren para dar a cumplimiento a la norma que nos lo requiere.

La póliza, afortunadamente se pudo adquirir, gracias al Propietario de la of. 811, que nos recomendó con un asesor el cual gestiona ante la aseguradora para que nos dieran la cobertura, porque ya no están vendiendo las pólizas en este sector.

Con respecto al contrato de arrendamiento del área de la terraza para la antena, hicimos varias reuniones, gracias a las personas que nos colaboraron, como fue el Ing. Juan Carlos Alarcón, Dr. Julio Romero, el Sr. Oscar Camacho, el Sr. Albeiro Salazar, la Dra. Dora I. Carranza, Dra. Patricia Urbina, el Sr. Walter Castrillón, con ellos logramos adecuar el contrato de arrendamiento que se firmó teniendo en cuenta lo aprobado por ustedes, ellos ya empezaron desde el mes de noviembre a cancelar el canon de arrendamiento y a la fecha, tenemos los meses de noviembre, diciembre, enero y febrero recibidos por \$12.393.886; que, en este momento, se encuentran a disposición en la cuenta corriente del edificio.

Nosotros también ya estamos vinculados en la DIAN con el tema de facturación, ya nos la aprobaron este mes, gracias a la Contadora y al Contador, ya hicimos la gestión, solamente hace falta la impresión de las facturas para que estos cánones de arrendamiento que se reciben de la antena, sean con el IVA, como se había explicado en la Asamblea General Extraordinaria.

Se han tenido algunos inconvenientes frente al tema de la entrega de las correspondencias, si nosotros entregamos una correspondencia, hay personas que se niegan totalmente a firmarla, no la reciben, solicito a todos los Asambleístas, para que firmen los documentos que se les entregan.

El tema de la entrega de las cartillas, esto es un gasto para todos nosotros, yo en proposiciones y varios, para que ustedes lo analicen, propongo que toda la correspondencia que se envíe, sea por e-mail. Eso nos ayuda a cuidar el medio ambiente y generamos ahorros en cuanto a la parte económica.

Cuando tengan alguna duda, por las circulares que se publican, agradezco informen a la administración y no actúen rayando las carteleras, o escritos que se publican, eso es una falta de respeto, diríjase a la oficina e informen.

Frente al tema de ascensores, hemos tenido dificultades, voy a rendir un informe detallado de que ha sucedido con fallas que han tenido los ascensores.

La Administradora proyecta fotos y parte de un video y en la cartilla igualmente se anexo, la forma como le dan mal uso a los ascensores, la sobre carga y demás, hicieron que los cables de tracción se pelaran y en este momento se tuvo que cambiar todos los cables del ascensor de carga, por eso el ascensor salió de funcionamiento por espacio de ocho días. Pero si ustedes quieren una información técnica, yo tengo aquí al señor Humberto Rodríguez de mantenimiento de ascensores y le voy a dar la palabra para que él les informe con precisión, si ustedes así lo permiten.

Los Asambleístas dicen estar conformes con la explicación rendida por la Administradora y solicita que continúe con su informe.

En las áreas comunes, a veces se dejan bienes muebles, mercancía o empiezan a arreglar mercancía, yo soy muy consciente que eso se puede llegar a dar y por un momento, yo no veo ningún inconveniente; para mí es muy molesto tener que pasarles una carta a ustedes, me toca decirles, porque ustedes mismos aprobaron un reglamento interno, donde no se pueden utilizar las áreas comunes para ello. Por eso les pido en este momento, las áreas comunes hay que manejarlas como ustedes aprobaron en el reglamento interno.

Frente al tema de cómo descargan la mercancía en los ascensores, don Humberto me dice que no se puede entrar la carreta, que por favor los arrendatarios le digan a sus colaboradores que manejemos bien esas mercancías y las carretas, que si no cuidamos lo de uno, lo de los demás si que menos lo cuidamos y eso afecta al trabajador, quien finalmente es el que va a tener que subir eso mañana

pasado por las escaleras, porque el ascensor sale de servicio, y nos ha pasado, debemos crear conciencia para que los ascensores no se nos descompongan, y los costos para arreglarlos son muy altos y nos toca a todos nosotros nuestro bolsillo.

En el tema de los baños, se me están presentando muchos problemas, hay oficinas que tienen muchos trabajadores, están dictando unos cursos y entran hasta 15 personas y dejan las puertas de los baños abiertas. Las puertas de los baños deben permanecer cerradas; los baños son únicamente para uso de ustedes y sus arrendatarios. Pero es que aquí están entrando todas esas personas y si vieran el taponamiento que hacen en los baños, es terrible como dejan los baños. En las pocetas donde lavan los traperos, echan todo el cuncho del tinto. Taparon toda la tubería. El arreglo nos cuesta más de \$2.800.000 y la próxima semana se va a realizar porque hay baños fuera de servicios. Yo le pido el favor que los baños queden totalmente cerrados, no prestarlo a gente que viene de la calle.

Si alguno de ustedes señores Asambleístas, tiene alguna propuesta para el tema del bodegaje o de ingresar o sacar su mercancía, ahora en proposiciones y varios nos las hacen.

Por último, quiero decirles que, en ningún momento, a 31 de diciembre, hay deudas pendientes de la Copropiedad, es decir, estamos al día, las cesantías de la señora Érica también se cancelaron en su totalidad. De la cartera, en los listados que pasamos en la cartilla, hay una nota al 7 de marzo, pero ya muchos han cancelado sus obligaciones o han abonado.

- 401: Canceló.
- 404: Tiene un acuerdo de pago y está cumpliendo.
- 508: Hizo un abono de \$1.000.000.

La única oficina que tenemos en cobro jurídico es la oficina del doctor Abad León; el año pasado, hubo una fecha para el secuestro del inmueble, desafortunadamente ese día no estaba el doctor, el secuestro no quiso hacer la apertura de la puerta y el proceso lo devolvieron para el juzgado. La Dra. RUTH ROMERO, quien lleva el proceso me informa que ya tiene fecha de secuestro del inmueble. La oficina 609; yo hablé con el doctor y el quedó de cancelarme el total de la deuda para esta semana. La 702 que está en pre jurídico, ya se le requirió. Prácticamente, tenemos un deudor grave que es el de la oficina 602 nada más.

Aquí les traigo un informe que les había quedado de dar a ustedes frente al tema de la energía, se había dicho que, si nosotros hacíamos lo del contrato de arrendamiento de pronto podíamos mirar el tema de la energía porque aquí hay oficinas que tienen problemas, que conectan 2 o 3 equipos y automáticamente se baja el taco, aquí tenemos que cambiar todo el cableado, por lo tanto, yo les hice una cotización, ese trabajo a todo costo tiene un valor aproximado de \$104.312.000, una cotización y la otra de \$115.244.000. Hay que analizar el tema y como es un costo bastante alto, hay que citar una Asamblea extraordinaria para que ustedes tomen la decisión. Como hay unos dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento que se están recibiendo de la terraza, en proposiciones y varios ustedes serán los que tomaran la decisión de que se va a hacer con esos dineros.

Hay otro tema muy importante, que es el de las tuberías de aguas negras, donde también tenemos problemas de taponamiento, y en las oficinas 11, 12 y 13, se está presentando taponamiento.

En estos términos dejo mi informe como administradora, dejando constancia que en la cartilla, existe más información sobre las labores realizadas durante el año 2018.

Si hay alguna duda o pregunta, con gusto la contestare.

El señor Presidente concede el uso de la palabra a la Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ O.F. 611: Quiero saber qué pasó con el proceso de la oficina 801 y 802, el que ya terminé de pagar desde el año pasado la obligación que había pendiente de esa oficina.

**ADMINISTRADORA:** Ese proceso ya se dio por terminado desde el año pasado.

La Dra. **MARIA EUGENIA GOMEZ.** Y porque señora Administradora usted no me ha entregado el oficio si yo ya cancele.

ADMINISTRADORA, Para obtener los oficios, le toca ir directamente al Demandado a retirarlos al Juzgado, porque como usted bien sabe cómo abogada que es Dra. MARIA EUGENIA, a mí no me los entregan. Le recuerdo que la copropiedad EDFICIO NARIÑO fue la parte demandante y es al demandado a quien le hacen entrega de dichos oficios.

La Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ: Yo no sé qué pasa con la señora que entra todos los días aquí a vender tintos, ¿ella tiene algún convenio con la Administración, algún negocio?, porque hace desaseo y quien la requiere, yo necesito saber qué pasa.

Interviene el Propietarios Sr. CARLOS OF. 712, yo solicito al señor Presidente y a la honorable Asamblea, no permitir más intervenciones de la Dra. María Eugenia, porque esos temas se deben debatir con la Administradora directamente o en las Reuniones del Consejo de Administración, y no traer esos caso a la Asamblea, porque generan tiempo y no son temas de Asamblea.

El señor Presidente pregunta a los Asambleístas si están de acuerdo y con la venia de la Asamblea, se continúa con el siguiente punto, al no existir más preguntas para la señora Administradora.

**10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2019.**

El señor Presidente concede el uso de la palabra al señor Contador.

**CONTADOR:** El presupuesto está dentro de la cartilla; pág. 47. Lo que se hizo fue un incremento del 6% en la cuota de Administración, de acuerdo a lo que ustedes tienen aprobado y el presupuesto de gastos se distribuye con base en la obtención de esos ingresos. Quiero hacer una aclaración respecto al presupuesto, porque dentro de los ingresos, hay un rubro que es el alquiler de las áreas comunes donde se encuentran instaladas las antenas, de acuerdo a lo que se aprobó en la Asamblea extraordinaria, ese ingreso no hace parte del presupuesto ordinario de gastos, pero si se contempló y ese dinero se tiene para hacer unas obras específicas que ustedes aprobarán.

El proyecto de presupuesto que se trae para aprobación, no generara ningún otro incremento, se hizo con el mismo 6% de incremento en la cuota de administración que ustedes vienen cancelando desde el 1 de enero de 2018, y los rubros que vienen presupuestados en los egresos, son los que se requieren para la ejecución normal del edificio. Respecto al arrendamiento de las azoteas, ya se aclaró que eso es para proyectos específicos. Por lo demás, el proyecto de presupuesto cumple con las necesidades y requerimientos que se venían desde el año 2018.

Interviene el señor OSCAR CAMACHO OF. 504: Quisiera retomar la idea de que una de las razones por las cuales se autorizó el arrendamiento de la terraza para las antenas, era la perspectiva de que este año no hubiera aumento en la cuota de Administración, yo si quisiera retomar la idea, por lo menos este año que no hubiera incremento, eso nos ayudaría a muchos.

**PATRICIA URBINA OFICINA 507:** Si mal no recuerdo, lo que propuso la administradora era eso, que no se incrementara la cuota de administración, pero esa propuesta no se sometió a votación y no se tomó ninguna decisión. Con respecto a lo los dineros del arrendamiento, propongo que lo podemos hacer en proposiciones y varios.

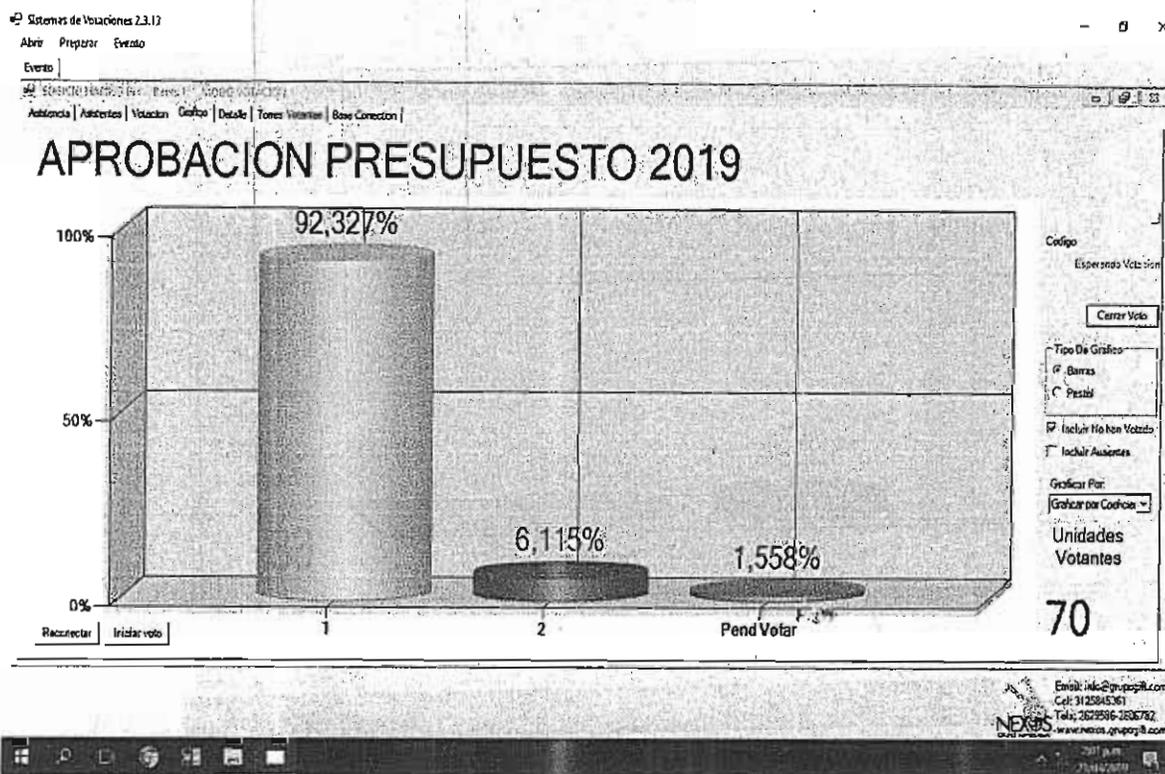
**ADMINISTRADORA:** señores Asambleístas, debemos tener en cuenta que hay que ahorrar el valor del 33% del canon mensual que se recibe, porque nos toca pagar ese porcentaje en renta el próximo año. Ahora hay obras muy importantes también por ejecutar que son, el cambio del cableado de todo el edificio, por lo que explique de la energía, y otro trabajo es el cambio de tubería de aguas negras y ya que se nos está rompiendo mucha tubería. Solo les digo que debemos analizar estos temas y ustedes son los que deciden.

**Dra. ANA BEJARANO OFICINA 812:** Nos dijeron desde un principio, que lo del arriendo de esta terraza o lo de las antenas, no hacia parte del presupuesto, entonces es preferible que lo dejemos para proposiciones y varios y que, a su vez, también tenga una destinación específica para que no haya una posible cuota extraordinaria para los arreglos que hay que hacer respecto a las aguas negras, energía y las necesidades que tenga el edificio.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** Lo que tengo que someter en este momento es la aprobación del presupuesto, si lo aprueban como está. Si no lo aprueban como está, hay que empezar a hacer la revisión para ver si incluyen algunas de las iniciativas que tienen algunos propietarios, están de acuerdo.

Aprueban el proyecto de presupuesto 2019:

Resultados de la votación:



APRUEBAN	92.327%
NO APRUEBAN	6.115%
PENDIENTES POR VOTAR	1.558%

*Queda aprobado el presupuesto año 2019 como fue presentado.*

Continuamos con el orden del día.

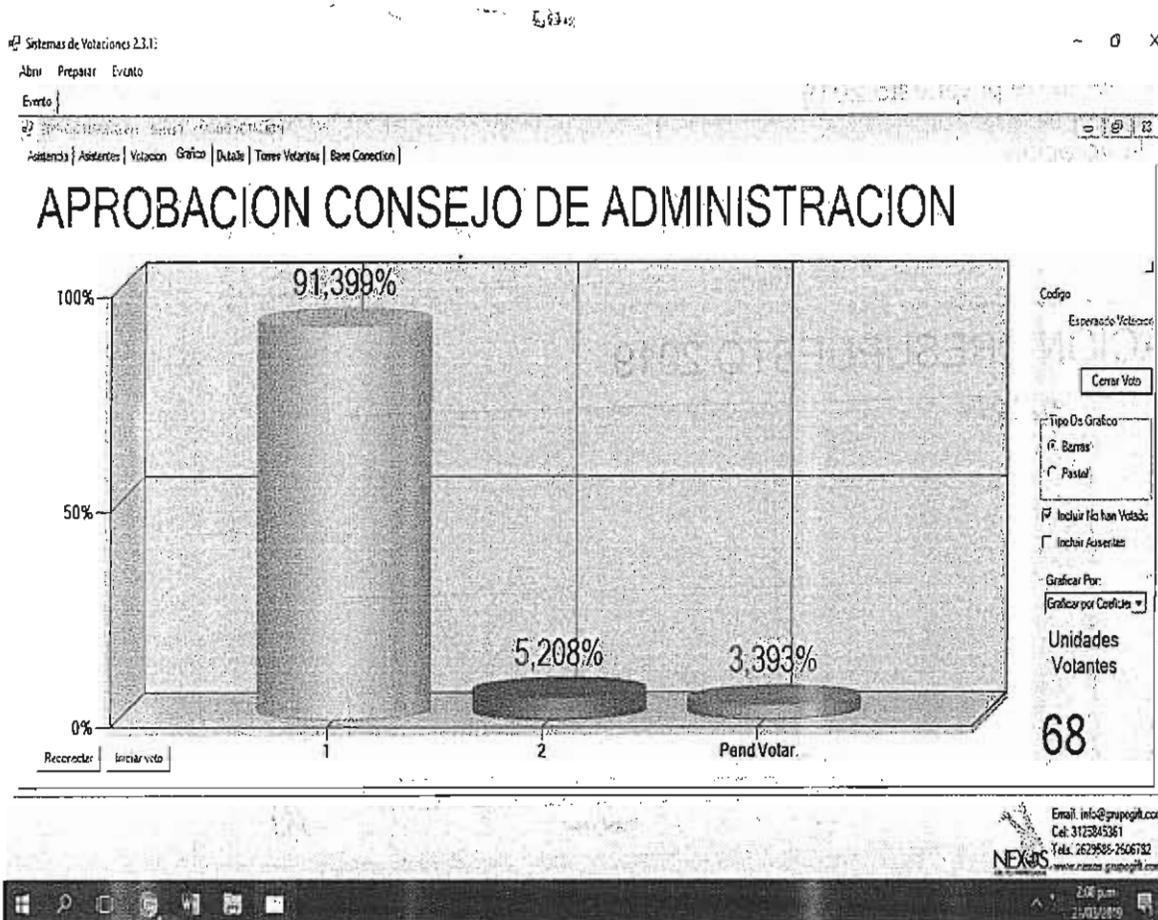
### 11. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Postulados:

- JUAN PABLO DUARTE - OFICINA 405.
- PATRICIA URBINA - OFICINA 507.
- ALBEIRO SALAZAR - OFICINA 302.
- GILDARDO GONZÁLEZ - OFICINA 312.
- MARÍA EUGENIA GÓMEZ - OFICINA 611 Y 802.
- COMERCIALIZADORA KAYSER - NIVEL 1 Y 2.
- JUAN CARLOS ALARCÓN - OFICINA 709.
- MARÍA ISABEL VENTURA - OFICINA 411.
- OSWALDO BELTRAN - OFICINA. 311

El Presidente de la Asamblea: Vamos a someter a votación la aprobación del Consejo de Administración:

## Resultados de la votación:



APRUEBAN	91.399%
NO APRUEBAN	5.208%
PENDIENTES POR VOTAR	3.393%

Queda aprobado el nuevo Consejo de Administración año 2019.

## 12. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Interviene, la **Representante de la Of. 309 Señora ROMERO.**

Yo quisiera pertenecer al Comité de Convivencia, vengo muy poco al Edificio, la oficina es de mi padre, pero si ustedes me lo permiten, quisiera integrar este comité y colaborar con la copropiedad.

El Presidente aclara: Como se dijo, que formara parte del Consejo de Administración que se acaba de elegir, al señor Oswaldo Beltrán, entonces si la Asamblea lo aprueba, sería que quedarán los dos como miembros del comité de convivencia y el punto del comité, quedaría resuelto este punto.

Se somete a votación los integrantes del Comité de Convivencia:

- CONSUELO ROMERO CRUZ, OFICINA 309.
- OSWALDO BELTRAN, OFICINA 311

Aprobado por unanimidad de la Asamblea.

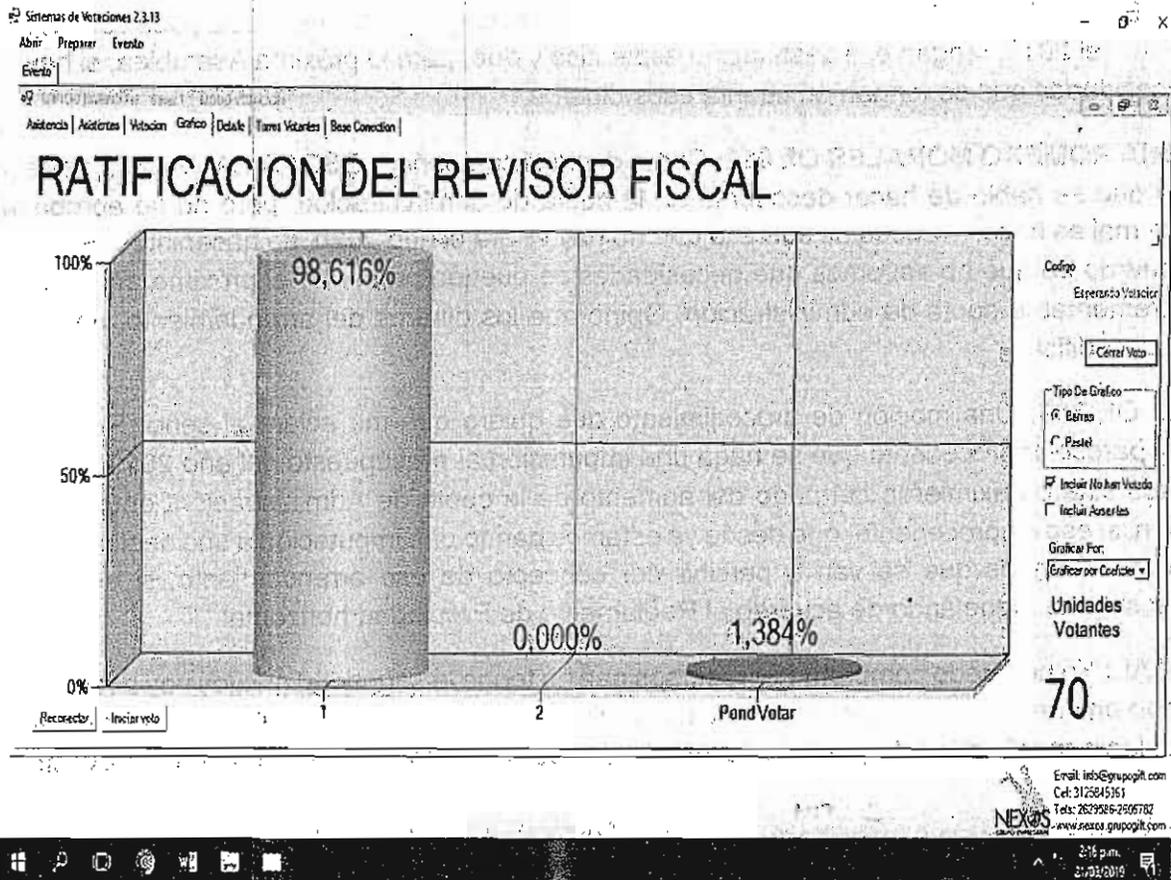
## 13. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL

El señor Alberto Rodríguez y la señora Lina Bautista, fueron citados para el día de hoy, pero no se encuentran.

El señor Presidente somete a votación la reelección del señor, HUMBERTO SIERRA, como Revisor Fiscal.

Vamos a hacer la votación para la aprobación de la ratificación del Revisor Fiscal.

Resultados de la votación:



APRUEBAN	98.916%
NO APRUEBAN	0.000%
PENDIENTES POR VOTAR	1.384%

Se aprueba la ratificación del Revisor Fiscal.

#### 14. PROPOSICIONES Y VARIOS:

El señor Presidente concede el uso de la palabra a los Asambleístas en el siguiente orden:

**Sr. OSCAR CAMACHO Of. 504:** Queda sobre la mesa, aunque ya se aprobó el presupuesto, la posibilidad de que, para este año, no se presente incremento en la cuota de Administración.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** La propuesta que está, sería de no realizar incremento en la cuota de Administración para la vigencia del año 2020; aprovechando los recursos que provengan de la explotación de ciertas áreas comunes.

**Dra. ANA BEJARANO OFICINA 812:** La propuesta es que, con esos dineros que se reciban del arrendamiento del área de la terraza del tanque aéreo, se guarden y que se gasten solo con una destinación específica para los arreglos que se necesiten, como lo explico la Administradora, hay trabajos y obras que se hacen y para que en el futuro no tengamos que pagar una cuota extraordinaria, que se utilicen esos dineros para eso.

**Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ OF. 611:** Quiero que nos quede claro a todos, si solamente sería para el 2019, que se dejaría esa plata destinada para el mantenimiento de las obras que hay que hacer, o si es durante todo el tiempo del contrato de arrendamiento de la zona de la terraza. Que quede claro eso.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** Usted como miembro del Consejo de Administración, va a poder ver cuáles son los costos que tiene en un momento dado cada obra a realizar para poderla desarrollar. Continúa el Presidente diciendo, para que quede claridad, se debe aprobar la destinación de los recursos de la antena, para que la cuota de Administración no tenga incremento en el año 2020, o para proyectos específicos que no nos impliquen una cuota extraordinaria.

**Dr. MARIA EUGENIA GOMEZ OF. 611:** Como estamos en el año 2019; que los dineros de ese contrato de arrendamiento del 2019, tengan esa destinación específica y que, para la próxima Asamblea, si hay otro tipo de necesidades que se tengan en cuenta esos dineros.

**Dr. JULIO MARIA ROMERO MORALES Of. 610:** Como decía el compañero OSCAR CAMACHO, tiene razón, sobre lo que se habló de hacer descuento en la cuota de administración, pero no se aprobó, pero lo que está mal es hacer propuestas sobre lo que no hay. Para el año 2020, no hacer incremento, no estoy de acuerdo porque no sabemos que necesidades se pueden presentar el próximo año y no es sano no incrementar la cuota de administración. Opino que los dineros del arrendamiento, deben ser para obras del edificio.

**Representante Of. 307:** Una moción de procedimiento que quiero que me aclare el señor Revisor Fiscal; a mí me parece improcedente que se haga una imputación al presupuesto del año 2019, en el sentido que esos dineros eximieran del pago del aumento de la cuota de Administración, entonces, quiero aclaración, si eso es procedente, que desde ya estamos dando una imputación a una destinación específica y a unos fondos que se van a percibir por concepto de ese arrendamiento, si eso es procedente, o si se está manejando de acuerdo al Reglamento de Propiedad horizontal.

**REVISOR FISCAL:** Yo no puedo comprometer recursos que no tengo la seguridad que los voy a recibir, creando un fondo en cuenta de balance o llevándolos como una partida presupuestal, que quiere decir esto; dentro del ingreso VS un gasto para que el efecto sea cero y no me esté afectando mi proyecto de presupuesto.

**Representante Of. 307:** Para eso no se tiene establecido lo que se llama un fondo de imprevistos, es decir, que esos conceptos de ingresos por esa renta, ¿deben hacer parte de ese fondo de imprevistos?

**REVISOR FISCAL:** Lo que hace referencia el artículo 15 de la ley 675, que es el Fondo de Imprevistos, dice la norma, que no puedo incluir un mantenimiento como un gasto urgente o una emergencia, ejemplo, la ruptura de un tubo a gran profundidad, ese egreso no se puede presupuestar, y se debe solucionar de inmediato, el Administrador y el Consejo de Administración, son los encargados de la solución y si no hay el recurso se cita a una Extraordinaria y es potestad de la Asamblea darle la destinación al Fondo de Imprevistos para dar solución, pero los ingresos que se perciben del arrendamiento se podrían consignar en esta cuenta de Fondo de Imprevistos que tiene la copropiedad, es potestad de la Asamblea darle una destinación a este rubro. En este momento, el fondo de ustedes está en una apropiación de disponible más o menos de \$10.000.000; lo que yo les sugiero, es dejarlo que siga alimentándose para que haya un valor representativo y en el momento que se presente una situación de emergencia, haya el recurso disponible para atender esa emergencia. La ley dice que se debe dejar ese Fondo de Imprevistos y no utilizarlo sin la autorización de la Asamblea General.

**NELSON ARISTIZABAL OFICINA 811:** Quiero dar una sugerencia con respecto a la parte de la energía, crear la conciencia de este cambio, ya sea con una cuota extraordinaria o alguna cosa; pero darle pronto manejo a eso. Es urgente que se haga este cambio como lo explico la administradora, lo que sugiero nuevamente es que con esos dineros y con cuota extraordinaria, se haga todo el trabajo de la energía.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** En el Consejo de Administración, se estudió la temática y sabemos que los pisos tienen conexiones eléctricas independientes, el proyecto se puede ir realizando por múltiples etapas sin considerar el valor total de un solo golpe.

**ADMINISTRADORA:** Les quiero aclarar lo siguiente; en el tema de la póliza de áreas comunes, está póliza solo cubre lo que son las áreas comunes, no cubre la parte privada de cada oficina, y frente al tema de la energía, realmente tocaría que ustedes analizaran el tema, porque tocaría ahorrar todo el

valor del canon de arrendamiento de la zona de las terrazas, si queremos hacer el cambio a todos los pisos.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** Como tarea le queda al Consejo de Administración, para que estudie y viabilice los proyectos, si necesita una Asamblea extraordinaria para presentarnos uno de los proyectos, nos citan y lo hablamos.

**Sr. MAURICIO ZARAZA OF. 703:** Tengo una propuesta; En nuestro Edificio, la puerta se nos está convirtiendo en una olla con estos señores de la bolita, es una cosa terrible, apuñalan a la gente, los roban, mi sugerencia es; por qué no contratamos un guardia de seguridad comunitario, que vale como \$180.000 y la celaduría de esa seguridad estaría presta para que cuando estén los tipos ahí, que los llamen y los retiren, porque ya ni nosotros como propietarios podemos salir.

**Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ Of. 611:** Yo pertenezco al comité de Derechos Humanos de la Personería, y esto ya se puso en conocimiento de la autoridad competente, si ustedes se han dado cuenta, en los últimos meses, con respecto al juego de la bolita, ha ido desapareciendo, debido a que ellos ya tienen conocimiento.

**Sr. MAURICIO ZARAZA OF. 703:** No que pena eso no es cierto, todos los días ellos están de tarde y de mañana.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** Dejémosle al Consejo que evalué, este tema.

**NELSON ARISTIZABAL OFICINA 811:** Respecto del tema de la seguridad que habla el vecino, es una seguridad privada que tiene san Victorino y algunos comerciantes hacemos uso de esas comas, pero realmente las implicaciones legales, yo pienso que quien debe actuar o hacer como ley hay, es el cuadrante; en lugar de contratar una seguridad, llamemos al cuadrante.

**ALBEIRO SALAZAR OF. 302:** Sería muy irresponsable comprometer una suma que no es muy onerosa y si podemos tener dificultades a futuro, lo que si podemos hacer, es iniciar las obras de energía y las de cambio de tubería, para no tener que aprobar cuotas extraordinarias.

**Dra. ANA BEJARANO OFICINA 812:** Nuevamente propongo que los dineros del arrendamiento se destinen por el año 2019, para arreglos de tubería del edificio y otras obras, pido al señor Presidente someta a votación esta propuesta, con la del no incremento para el año 2020.

Se presenta un gran debate por dos temas:

- Destinación recursos arrendamiento que genera la terraza (ubicación antenas).
- Seguridad edificio.
- No incremento para el año 2020.

Posterior a escuchar a los Asambleístas, el señor Presidente manifiesta:

Se concluye que se va a someter a votación 2 propuestas:

1. Que no se incremente la cuota de administración del año 2020, y este rubro se supla usando los recursos de explotación de la antena.
2. Que se dé una destinación específica para obras de energía y tubería.

Se presenta nuevamente debate:

Vamos a hacer la votación.

**PROPUESTAS:**

1. Utilizar los recursos de la explotación de arrendamiento de antena para resolver problemas de infraestructura de la Copropiedad.
2. Que, por una única vez, no se incremente la Administración para el año 2020 y que ese dinero se supla con el canon de arrendamiento de la antena.

Las obras urgentes son: 

Cambios tubería agua potable y aguas negras, y obra energía.

**Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ Of. 611:** Considero que lo mejor es coger cada una de las propuestas y votarlas.

**PRESIDENTE ASAMBLEA:** Vamos a someter a votación las dos propuestas de una vez así:

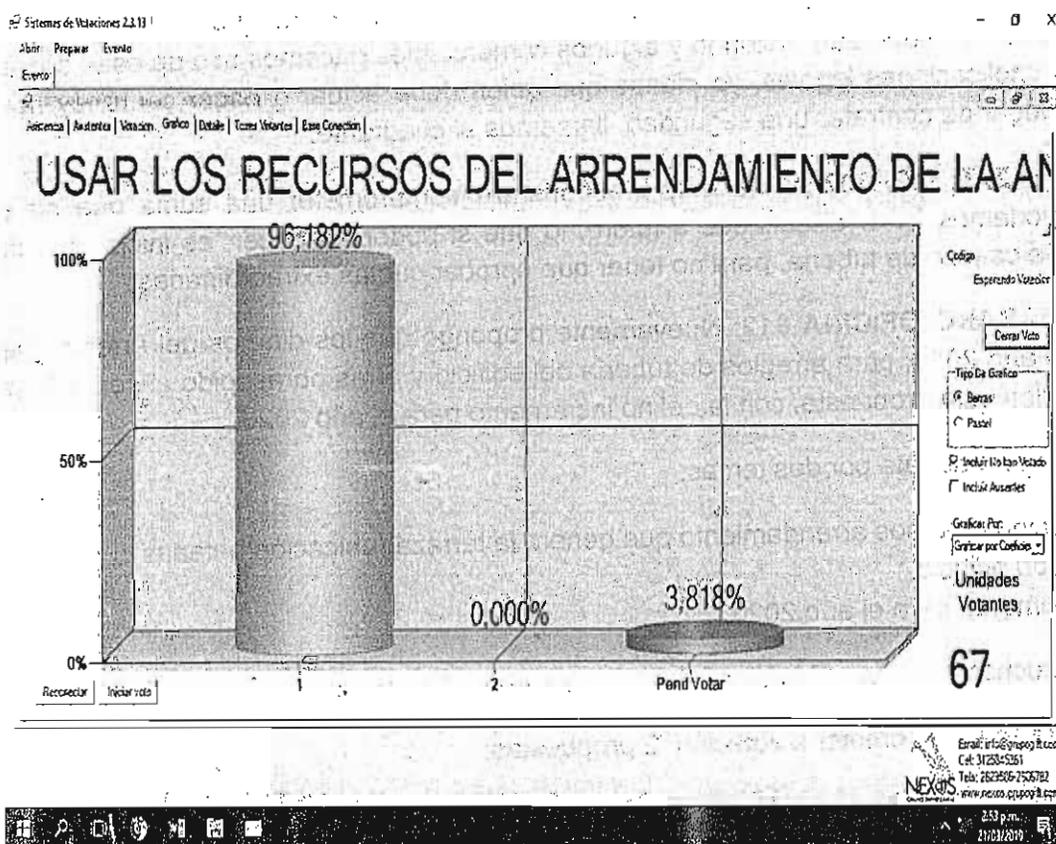
**POR LA PROPUESTA No. 1**

UTILIZAR LOS RECURSOS DE LA EXPLOTACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE ANTENA PARA RESOLVER PROBLEMAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA COPROPIEDAD.

**POR LA PROPUESTA No. 2**

QUE, POR UNA ÚNICA VEZ, NO SE INCREMENTE LA ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2020 Y QUE ESE DINERO SE SUPLA CON EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LA ANTENA.

Resultados de la votación:

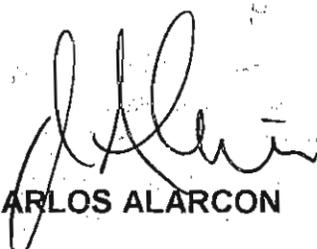


POR LA PROPUESTA No. 1	96.182
POR LA PROPUESTA No. 2	0.000%
PENDIENTES POR VOTAR	3.818%

La propuesta No. 2, no queda aprobada, esto significa que a 1 de enero del año 2020, la cuota se ajusta con base en el salario mínimo, tal como se viene haciendo.

El señor Presidente manifiesta que con esta votación damos por terminada la presente Asamblea General Ordinaria del año 2019, siendo las 2 y 50 p.m., del día 21 de marzo del año 2019.

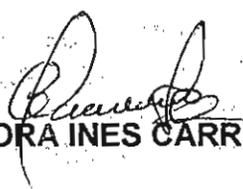
Se firma por:

  
**JUAN CARLOS ALARCON**  
Presidente

  
**CARMENZA CASAS**  
Secretaria

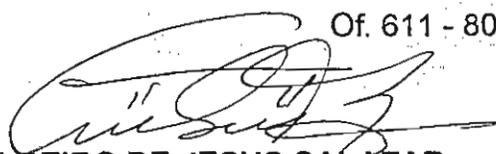
**COMISION VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA**

  
**PATRICIA URBINA**  
Of. 507

  
**DORA INES CARRANZA**  
Of. 505

**ANA BEJARANO**  
Of. 812

**MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN**  
Of. 611 - 802

  
**ALBEIRO DE JESUS SALAZAR**  
Of. 302

**Nota: HACE PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE ACTA, LA CARTILLA CON EL INFORME QUE SE ENTREGO A CADA PROPIETARIO POR PARTE DE LA ADMINISTRADORA, así mismo se incluye el proyecto de presupuesto y los demás documentos que se enunciaron en la cartilla.**

Se desfija de cartelera hoy jueves 30 de mayo de 2019. 

- ✓ Favoritos
- ✉ Bandeja de ent... 493
- ➕ Agregar favorito
- ✓ Carpetas
- ✉ Bandeja de ent... 493
- 🚫 Correo no desea... 13
- ✎ Borradores 17
- Elementos enviados 1
- 🗑 Elementos elimin... 4
- 📁 Archivo
- 📄 Notas
- Certificaciones
- CONSEJO ADM.
- CORRESP OFICINAS
- DTOS CARMENZA
- Historial de convers...
- Trash
- Unwanted
- Carpeta nueva
- ✓ Grupos
- CONSEJO NARIÑO 2
- Nuevo grupo
- 🔄 Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

← Re: ACTA ASAMBLEA GENERAL EDIFICIO NARIÑO



MARIA EUGENIA GOMEZ <marigo mezb@yahoo.es>  
Lun 26/04/2021 4:10 PM  
Para: Usted



**ACUSO RECIBIDO.  
GRACIAS**

En domingo, 25 de abril de 2021 15:58:37 GMT-5, edificio nariño <edificio1128@hotmail.com> escribió:

Señores  
CLAUDI BORDA  
MARIA EUGENIA GOMEZ  
ALVARO SALAZAR  
ALBEIRO SALAZAR BUILES  
Ciudad

Cordial saludo.

Adjunto el acta de la Asamblea general, para su análisis.

Agradezco su colaboración con la respuesta, para así mismo poder pasarla al libro y poder pasar a recoger las firmas, sino hay cambio alguno.

**FAVOR CONFIRMAR ACUSE DE RECIBIDO.**

Att;  
Carmenza Casas

Responder Reenviar

## RE: Inmueble: 611 Cuenta de Cobro Mayo 1 de 2021

EN

edificio nariño  
Jue 6/05/2021 7:31 PM



Para:

- MARIA EUGENIA GOMEZ;
- JAIME PICO PICO;
- Humberto Guillermo Sierra Reyes

Doctora  
MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN

Cordial saludo.

Doy respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

a. Las cuentas de cobro, siempre se deben enviar del 1 al 3 o 4 de cada mes a más tardar. Desafortunadamente no la habíamos podido enviar debido a que, en la oficina de Administración, NO TENEMOS internet, por un problema que tiene la E.T.B., y no hemos tenido este servicio hace más de ocho días.

Por lo anterior, no había podido ingresar al programa contable y dar respuesta a email que han llegado.

b. No me es posible enviarle copia del audio de la Asamblea, debido a que la empresa contratada, no lo ha enviado. El acta se realizó con la información que tomo la suscrita administradora, como se informó en el momento de la realización de la asamblea.

c. El nombre del propietario de la Of. 812 es el señor ROBERTO BUITRAGO.

d. Le informo que usted Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN, se encuentra al día en el pago de las cuotas de administración de sus oficinas 611 y 802.

Cualquier información adicional contable que requiera, favor informármela por este medio. Pero le aclaro que la misma si la solicita, será enviada una vez nos restablezcan el servicio de E.T.B. (internet), y le informo que ya se hicieron los requerimientos a la E.T.B.

Dejo en estos términos contestadas sus peticiones.

Att.

CARMENZA CASAS  
Administradora .

C.C. al Revisor, Contador y Miembros del Consejo

Elemen... >



Para: MARIA EUGENIA GOMEZ X



Responder Eliminar Archivo No deseado Mover a

- Favoritos
- Bandeja de ent... 494
- Agregar favorito

- Carpetas
- Bandeja de ent... 494
- Correo no deseado 2
- Borradores 17
- Elementos enviados 1
- Elementos elimin... 4
- Archivo
- Notas
- Certificaciones

- CONSEJO ADM.
- CORRESP OFICINAS
- DTOS CARMENZA
- Historial de convers...
- Trash
- Unwanted

- Carpeta nueva
- Grupos
- CONSEJO NARIÑO 2

Nuevo grupo

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium



### RV: ESTADOS CUENTA SOLICITADOS

edificio nariño

Mie 30/06/2021 10:58 AM

Para: MARIA EUGENIA GOMEZ

ESTADO CUENTA OF 611...

1 MB

2 archivos adjuntos (3 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive

Dra. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN.

Reciba un cordial saludo.

Dando respuesta a su solicitud realizada por email a la suscrita, me permito informar:

**Al punto UNO:**

Adjunto envié documentos solicitados de estados de cuenta de las OFICINAS 611 y 802 de su PROPIEDAD, en 20 hojas directamente del programa contable.

**Al punto DOS:**

Ya anteriormente se le informo sobre el tema del audio.

En estos términos dejo contestada su solicitud.

FAVOR CONFIRMAR ACUSE DE RECIBIDO.

Att.

CARMENZA CASAS  
Administradora

**De:** JAIME PICO PICO <jaimepicopico@yahoo.com>  
**Enviado:** miércoles, 30 de junio de 2021 10:21 a. m.  
**Para:** edificio nariño <edificio1128@hotmail.com>  
**Asunto:** ESTADOS CUENTA

Buenas tardes Doctora

Envio estados de cuenta of 611 y 802 solicitadas

**Cordial Saludo,**

- Favoritos
- Bandeja de ent... 493
  - Agregar favorito
- Carpetas
  - Bandeja de ent... 493
  - Correo no deseado 2
  - Borradores 17
  - Elementos enviados 1
  - Elementos elimin... 3
  - Archivo
  - Notas
  - Certificaciones
  - CONSEJO ADM.
  - CORRESP OFICINAS
  - DTOS CARMENZA
  - Historial de convers...
  - Trash
  - Unwanted
  - Carpeta nueva
- Grupos
  - CONSEJO NARIÑO 2

### NUEVA SOLICITUD

Reenvió este mensaje el Mar 13/07/2021 12:06 PM.

edificio nariño  
 Jue 6/05/2021 7:42 PM  
 Para: SCPAYE

Cordial saludo.

NUEVAMENTE ME DIRIJO A USTEDES, PARA SOLICITAR LA INFORMACIÓN REAL Y CONCRETA CONTRADA, TENIENDO EN CUENTA EL CONTRATO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES.

Llevó casi un mes solicitando dicha información vía email y no me han dado respuesta alguna.

Como ustedes saben, el acta de la Asamblea se debe hacer y publicar dentro de las fechas establecidas en la ley 675 de 2001 y debido a su incumplimiento con la información, nos estamos viendo perjudicados.

En espera de una pronta respuesta y solución.

Att.

CARMENZA CASAS  
EDIFICIO NARIÑO  
ADMINISTRADORA

Responder Reenviar

Bogotá D.C. 18 de marzo de 2021

Señores  
EDIFICIO NARIÑO P.H.  
Ciudad

REF: PODER ESPECIAL

Yo NESTOR MAURICIO ZARAZA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta vecindad, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 79.574.744 de Bogotá, propietario del inmueble: OFICINA 703 ubicada en el EDIFICIO NARIÑO P.H., en la Avenida Jiménez No. 11-28 de esta ciudad, por medio del presente escrito concedo PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE, a la Dra. CLAUDIA JOHANA BORDA RODRIGUEZ, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía Número 53.072.573 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 352632 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación, como mi delegada a la próxima asamblea general ordinaria que se llevará a cabo el día 25 de los corrientes, tenga las siguientes facultades en el inmueble:

1. Me represente con voz y voto en todas las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias que se realicen en el Edificio Nariño, donde se encuentra ubicada la Oficina 703 durante el año 2021.
2. Pueda postularse para elegir o ser elegida como miembro de los cargos que requiera el edificio como son; Consejo de Administración, Comisión Verificadora del Acta, Presidente de las Asambleas, Comités de Convivencia y demás cargos a que la Dra. BORDA, tenga a bien integrar.

Mi apoderada Dra. CLAUDIA J. BORDA, queda con las anteriores facultades hasta que el suscrito realice la revocatoria del presente poder por escrito en las oficinas de administración.

Quien otorga poder.

NESTOR MAURICIO ZARAZA  
C.C. No. C80940314

Quien acepta poder

CLAUDIA JOHANA BORDA RODRIGUEZ  
C.C. No. 53072573

0109

AA 15321020



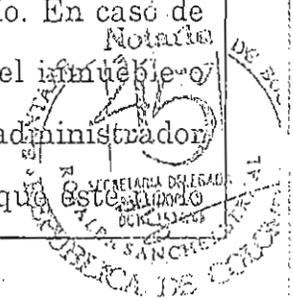
Four horizontal lines for text entry, currently blank.

Oficina 806	0,686%	0,985%
Oficina 807	0,492%	0,706%
Oficina 808	0,458%	0,656%
Oficina 809	0,590%	0,847%
Oficina 810	0,483%	0,694%
Oficina 811	0,807%	1,158%
Oficina 812	0,846%	1,214%
Oficina 813	0,969%	1,390%
TOTAL	100,000%	100,000%

CAPÍTULO VI  
DE LAS REPARACIONES

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- Reparaciones.- Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en el local, consultorio u oficina de su propiedad, las reparaciones cuya omisión puedan ocasionar perjuicios a la propiedad común o a los propietarios de las unidades privadas, y responderá por los daños originados en tal omisión. Para modificaciones a su local u oficina, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: -----

- 1) Obtener previa autorización de la entidad distrital o competente, si la naturaleza de la obra y las normas municipales lo exigen. -----
- 2) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Edificio, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o fachadas del mismo. -----
- 3) Es función de la Asamblea General de copropietarios la aprobación de las reparaciones en los bienes y zonas comunes del edificio. En caso de reparaciones necesarias por inminente peligro de ruina del inmueble o de grave amenaza por la seguridad de las personas, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, y en caso de que este



haga, cualquier propietario podrá hacerlo quedando a salvo su derecho de repetir la cuotas correspondientes a los demás propietarios, según el coeficiente establecido en el artículo 18 del presente reglamento. Si la reparación necesaria y urgente afectare únicamente a una o varias propiedades separadas, el administrador exigirá que se realice a la mayor brevedad posible; si no se cumpliere así, lo hará ejecutar el administrador y los propietarios interesados deberán cancelar su valor dentro de los treinta (30) días siguientes al de la iniciación de dichos trabajos. Las reparaciones que deban hacerse serán de cargo del o de los propietarios causantes o responsables, cuando ellos obedezcan a su culpa o negligencia; por tanto, los demás propietarios no estarán obligados a contribuir en dichos gastos. -----

## TITULO II

### ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

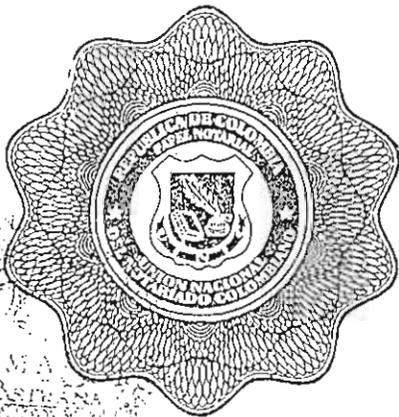
ARTÍCULO VIGÉSIMO.—Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, y al administrador del Edificio Nariño P.H. -----

## CAPÍTULO I

### DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.— Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones descritas en el reglamento de propiedad horizontal. Esta delegación deberá dirigirse mediante comunicación escrita al administrador o presidente de la asamblea. -----

Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas. El voto de cada propietario será de una unidad un voto para todos aquellos asuntos diferentes a los económicos y en tratándose de decisiones que involucren aspectos económicos tales como la aprobación de cuotas ordinarias y/o



extraordinarias el voto equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- El representante o mandatario de un propietario o grupo de copropietarios no podrá fraccionar el voto de su

representado, pero esta indivisibilidad no se opone a que el representante de varios propietarios individuales o grupos de copropietarios voten en cada caso siguiendo por separado las instrucciones de cada propietario o grupo de copropietarios por él representados. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural. Los miembros de los organismos de dirección y administración de la copropiedad, el revisor fiscal y los empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del Edificio. -----

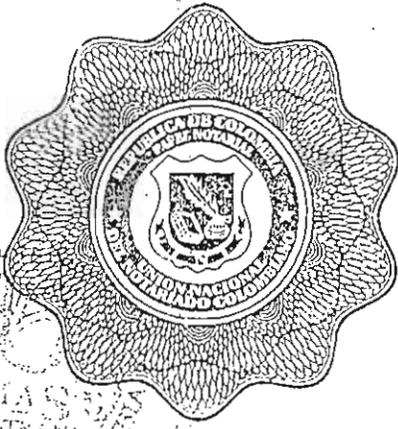
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. — Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

- 1) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo de administración y el administrador. -----
- 2) Aprobar el presupuesto anual del Edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----



- 3) Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. -----
- 4) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. -----
- 5) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----
- 6) Decidir la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento. -----
- 7) Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----
- 8) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----
- 9) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata el artículo 52 del presente reglamento. -----
- 10) Autorizar al Consejo de Administración para la realización de mejoras, reparaciones o modificaciones en áreas de propiedad común o exclusiva, cuando estas obras sean cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios, correspondiéndole a la asamblea autorizar cuando el valor exceda de cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (50 S.M.M.L.V.) -----
- 11) Autorizar al Consejo de Administración para que el administrador pueda celebrar contratos cuyo objeto sea diferente a los contenidos en el numeral anterior, cuando su cuantía superior de cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (50 S.M.M.L.V.). -----
- 12) Las demás funciones fijadas en la ley, en sus decretos reglamentarios y en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.**—Reuniones. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres



primeros meses de cada año, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el

administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. La Asamblea se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO—Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

PARÁGRAFO SEGUNDO—La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO— Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en la oficina de la Administración del Edificio a las 10:00 a.m.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente reglamento para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO—Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día



hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las cuatro pasado meridiano (4:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.**—Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. -- En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad. -----

**PARÁGRAFO**—Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. --

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.**— Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. -----

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.**—Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no



participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. -----

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y

comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.**—Quórum y mayorías. Con excepción de los casos previstos en la ley o en el presente reglamento en los que se exigen un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 25; la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará las decisiones así: en tratándose de temas diferentes a la imposición de expensas ordinarias y/o extraordinarias o de aquellas que por ley o por el presente reglamento requieren de una mayoría calificada, el quórum requerido será la mitad más uno ( $\frac{1}{2} + 1$ ) de las unidades representadas en la respectiva sesión; es decir será una unidad un voto y cuando se trate de temas económicos referentes a la imposición de cuotas ordinarias y/o extraordinarias, éstas se aprobarán con el voto favorable de la mitad más uno ( $\frac{1}{2} + 1$ ) de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión. -----

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Edificio. Las mayorías superiores se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. -----

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO** — Decisiones que exigen mayoría calificada.

Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán



mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio: -----

- 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -----
- 2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----
- 3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
- 4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. -----
- 5) Reforma a los estatutos y reglamento. -----
- 6) Desafectación de un bien común no esencial. -----
- 7) Reconstrucción del Edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----
- 8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
- 9) Adquisición de inmuebles para el Edificio. -----
- 10) Liquidación y disolución. -----

PARÁGRAFO—Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.—Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. -----

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. -----



Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e

informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. -----

Si transcurridos los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión, las personas encargadas de elaborar el Acta no la presentan, el Administrador deberá dejar constancia de este hecho y notificar al Consejo de Administración, quien podrá optar entre dar a los encargados cinco (5) días hábiles más para presentar la respectiva Acta o autorizar al Administrador para su elaboración y presentación dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha del encargo. Si se optó por la primera decisión y los encargados no presentaron Acta alguna, de ipso facto su elaboración y presentación al Consejo de Administración quedará a cargo del administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. ---

PARÁGRAFO—Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.—Procedimiento ejecutivo: para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el representante legal de la persona jurídica podrá iniciar proceso ejecutivo y para ello no requerirá autorización previa de ninguno de los órganos de administración, excepto la relativa a la contratación del apoderado judicial que requerirá de la aprobación de la mitad más uno de los miembros del



Consejo de Administración. -----

La acción ejecutiva a que se refiere esta cláusula, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2.001. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.— Impugnación de decisiones. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos de la presente cláusula, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

PARÁGRAFO— Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el capítulo segundo, del título II de la ley 675 de 2.001. -----

## CAPÍTULO II

### DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- Del administrador. La representación legal del "EDIFICIO NARIÑO -P. H." y la administración del Edificio corresponderán a un administrador designado por el Consejo de Administración, donde será elegido para un período de un (1) año, contados a partir de la fecha de la respectiva elección y podrán ser reelegidos indefinidamente y de no serlo deberán permanecer en sus cargos mientras se posesionan sus reemplazos. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. -----

Tendrá bajo su dependencia a los empleados asignados por la Asamblea General de Copropietarios, por el Consejo de Administración o por él mismo y

AA 15321025



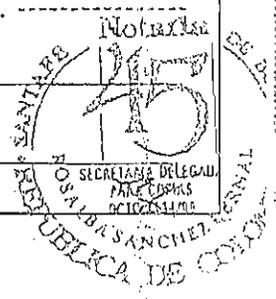
vigilará el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento. El Administrador podrá ser una persona natural o jurídica y en este último evento actuará a través de su respectivo representante legal; en el ejercicio de su cargo el Administrador tendrá la misma responsabilidad que un

mandatario remunerado. El Administrador podrá tener un suplente que lo reemplazará en caso de faltas absolutas o temporales o accidentales de este, bastando para tal efecto la sola ausencia o falta del principal. El Administrador y su suplente, podrán ser removidos por el Consejo de Administración. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- El Administrador mantendrá vigente mientras esté desempeñando su cargo una caución real o una póliza de garantía y cumplimiento que respalde el buen manejo de los bienes y valores que reciba en virtud de sus funciones, así como el debido cumplimiento de estas. Esta póliza debe ser expedida por una Compañía de Seguros establecida en el país y su monto será el que fije el Consejo de Administración, a nombre de los copropietarios del "EDIFICIO NARIÑO P.H.". En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Edificio para el año en que se realiza la respectiva designación. El Administrador será responsable por todos y cada uno de los bienes y activos del Edificio que le dan en administración. -----

El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.—Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando éste no existiere o no pudiese el Presidente de la Asamblea General. -----



PARÁGRAFO TERCERO.—El administrador deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, idoneidad que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto llegue a expedir el Gobierno Nacional. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.—Funciones del administrador. La administración del "EDIFICIO NARIÑO - P. H." estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo: -----

Sus funciones básicas son las siguientes: -----

- 1) Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -----
- 2) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Edificio. -----
- 3) Poner en conocimiento de los propietarios del Edificio, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración. -----
- 4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----
- 5) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio. -----
- 6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----
- 7) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de -----



conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

8) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de

carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----

9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----

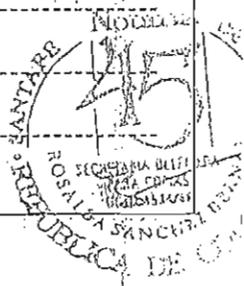
10) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad así lo exija. -----

11) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señala el presente reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. -----

12) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----

13) Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----

14) Las demás funciones previstas en el presente reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios.



## CAPÍTULO III

## DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.— Obligación. En razón a la facultad concedida en la Ley 676 de 2.001, se decide la continuidad del Consejo de Administración, que estará integrado por un número impar de cinco (5) propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.— Quórum y mayorías. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. En el evento en que a una misma reunión asistan tanto principal como suplente, el segundo tendrá voz pero no voto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.— Funciones. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento. -----

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.— Funciones Del Consejo De Administración.- Por mandato y delegación de la Asamblea de Propietarios, las funciones del Consejo de Administración son las siguientes: -----

1. Informar anualmente a la Asamblea de propietarios y cuando además lo juzgue conveniente, sobre la gestión del Administrador, sobre las cuentas que este debe rendir y sobre el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de distribución que este desee elaborar. -----
2. Nombrar para un periodo de un (1) año al Administrador y su suplente y asignarle su remuneración. No obstante lo anterior podrá removerlos en cualquier tiempo de conformidad con el contrato que sobre el particular se suscriba. -----
3. Ejercer ampliamente el control de la gestión del Administrador examinando por sí o por medio de comisionado, los libros y demás documentos del "EDIFICIO NARIÑO P. H." y exigiendo al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él ejecutados en el uso de sus atribuciones. -----
4. Revisar los balances mensuales de prueba que le presente el Administrador, aprobarlos y hacerle las observaciones que considere



Radicado No. 2201800002573  
Fecha: 09/08/2018



ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,  
EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE SANTA FE  
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 30 del 02 de Diciembre de 1992, fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el(la) EDIFICIO NARIÑO - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la AV. JIMENEZ # 11 - 28 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 109 del 20 de Enero de 2004, corrida ante la Notaría 45 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1306521.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 13 de Abril de 2018 se eligió a:  
MARIA CARMENZA CASAS TORRES con CÉDULA DE CIUDADANIA 51753768, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 30 de Junio de 2018 al 30 de Junio de 2019.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

DAIRO ALIRIO GIRALDO CASTAÑO  
ALCALDE LOCAL DE SANTA FE

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 2201800002573**

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 04/08/2021 09:41 AM

Página 1 de 1





ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,  
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SANTA FE**

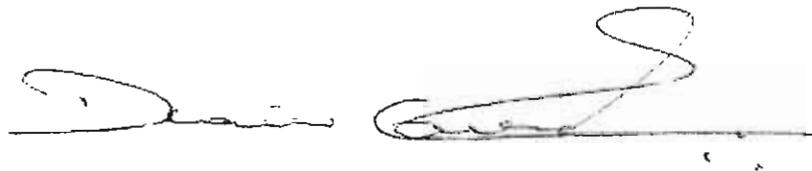
**HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 030 del 2 de Diciembre de 1992, fue inscrita por la Alcaldía Local de SANTA FE, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO EDIFICIO NARIÑO O PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL13#11-28OF de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 109 del 20 de Enero de 2004, corrida ante la Notaría 45 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1306521

Que mediante acta No. 115 del 18 de Junio de 2020 se eligió a:  
MARIA CARMENZA CASAS TORRES con CÉDULA DE CIUDADANÍA 51753768, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 18 de junio de 2020 al 18 de junio de 2021.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



**DAIRO ALIRIO GIRALDO CASTAÑO  
ALCALDE(SA) LOCAL DE SANTA FE**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."



**ACTA No. 148**

**REUNION CONSEJO DE ADMINISTRACION**

**EDIFICIO NARIÑO P.H**

**JULIO 27 DE 2021**

Siendo las 11 y 30 a.m., del día martes 27 de julio del año 2021, se da inicio a la reunión presencial en el salón social del Edificio Nariño, previa convocatoria enviada por la Administradora, a cada miembro del consejo de administración.

Previo, el señor Presidente y los Consejeros dan gracias a DIOS por estar nuevamente unidos presencialmente y se eleva una plegaria por las decisiones a tomar en la copropiedad.

En esta reunión se hicieron presentes los Miembros del Consejo de Administración, para tratar y dar curso, al siguiente orden del día:

El orden del día previsto a desarrollar será el siguiente:

**ORDEN DEL DIA**

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN QUORUM.
2. APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.
3. APROBACIÓN ACTA REUNIÓN CONSEJO ANTERIOR DEL MES DE MAYO DE 2021.
4. ELECCIÓN ADMINISTRADOR.
5. INFORME DE LA ADMINISTRADORA.
6. INFORME REVISOR FISCAL A JUNIO 30 DE 2021.
7. INFORME DEL CONTADOR Y PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DEL MES DE JUNIO DE 2021.
8. PROPOSICIONES Y VARIOS.

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QÚOROM**

Se verifica la asistencia y se deja constancia que asistieron los siguientes miembros del Consejo de Administración:

- ALBEIRO DE JESUS SALAR BUILES – Representante Of. 302
- WALTER CASTRILLON – Representante de la COMERCIALIZADORA KAYSSER.
- GILDARDO GONZALEZ
- MARIA PATRICIA URBINA MORENO.
- ALVARO SALAZAR – Representante de la Cooperativa COAPA
- CLAUDIA BORDA – Representante de la Of. 703

Quórum que permite deliberar y decidir válidamente.

Así mismo, se encuentra presente:

- OSWALDO BELTRAN – MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.-  
Representante de ACOLTEC Of. 311
- JAIME PICO – Contador
- HUMBERTO SIERRA – Revisor



- CARMENZA CASAS. Administradora

## **2. APROBACION DEL ORDEN DEL DÍA.**

El señor Presidente del Consejo de Administración, ALBEIRO DE JESUS SALAZAR BUILES, somete a votación el orden del día, el cual es aprobado por unanimidad.

## **3. ELECCION DEL ADMINISTRADOR.**

El Presidente somete a votación la reelección en el cargo de la Administradora, a la señora MARIA CARMENZA CASAS TORRES, para el periodo comprendido entre el 30 del mes de Julio del año 2021 al 30 de Julio del año 2022.

Todos los miembros del Consejo consideran que debe continuar en el cargo la Administradora, y se aprueba por unanimidad la reelección de la señora MARIA CARMENZA CASAS TORRES, en el cargo de Administradora y Representante Legal del Edificio Nariño.

La señora MARIA CARMENZA CASAS TORRES, agradece la confianza y acepta el cargo.

## **4. INFORME DE LA ADMINISTRADORA**

### **. INFORME DE ADMINISTRACION DEL 20 DE MAYO DE 2021 AL 26 DE JULIO DE 2021.**

La señora administradora rinde su informe así:

Se pidieron cotizaciones para el cambio de la puerta de entrada al edificio y la puerta de subida de las escaleras. Lamentablemente las personas que vinieron, no enviaron la cotización y como la puerta estaba desprendida, se mandó a reforzar totalmente, se cambiaron las bisagras y quedo bien reforzada.

- Se ha dado cumplimiento con el pago del servicio de energía de todo el edificio. Nos encontramos totalmente al día.
- Con el servicio de la E.A.A.AB., les recuerdo que está pendiente por solucionar por parte de la Superintendencia de Servicios Públicos, el recurso de apelación que interpuso por el cobro excesivo de agua que nos cobraron en el mes de febrero, más de cuatro millones ochocientos mil pesos, pero ya directamente la E.A.A.AB., en recurso de reposición decidió no cobrarnos todo el valor del recibo, solo la suma de ochocientos cincuenta mil pesos, y este último valor, es el que se fue para reclamación en el recurso de apelación. Los meses siguientes se han venido cancelando de acuerdo a la factura que llega.
- El servicio de seguridad, con la Empresa TAMPA, se viene cancelando mes a mes cumplidamente, para lo cual se hace exigible el pago de parafiscales y la factura por medio electrónico. Nos encontramos al día.

Se le solicito a la empresa TAMPA, nos hiciera el mantenimiento de la cámara que se encuentra instalada en el primer piso, porque en este momento no está funcionando, al igual que otra cámara en las áreas comunes.

El pago de parafiscales se canceló y se encuentra al día.

Se canceló las nóminas de la señora ERICA MARGARITA TORRES y estamos al día.

Se consigna en el Banco Caja Social, los valores que corresponden al fondo de imprevistos.

### **MANTENIMIENTO ASCENSORES:**

Se habló con el señor HUMBERTO RODRIGUEZ, de Ascensores Shalom, y se le solicito el arreglo del inconveniente que se viene presentando, porque el ascensor de pasajeros no

para en el piso sexto cuando se pide, de acuerdo a lo solicitado en reunión anterior por el señor ALVARO SALAZAR.

El señor HUMBERTO, está haciendo un acople y unos cambios desde el primer piso, para solucionar esta situación. pero parece que hay que cambiar un alambré y hay que comprarlo, esperamos el último dictamen que nos diga don Humberto para tomar la decisión.

Se canceló el mantenimiento de ascensores de los meses de mayo y junio de 2021.

Se canceló la cuota de la póliza de áreas comunes y se está hablando con el asesor de la aseguradora señor JOSE LUIS ARTEAGA, para que nos haga una cotización por el valor de la póliza, porque debemos renovarla en el mes de noviembre de 2021 y el edificio está por un valor infra asegurado.

Tenemos del edificio, el avalúo del año 2020.

#### **MANTENIMIENTO AREAS COMUNES:**

##### **SALONES SOCIALES.**

Se contrato al señor PEDRO CAVIEDES, para el mantenimiento general del salón social número uno del piso noveno.

Las labores realizadas fueron:

- Se cambiaron unas tejas.
- Se instalaron cinco caballetes que estaban averiados.
- Se arreglaron todas las goteras que había.

Salón social número dos:

- Cubrimiento total y saneamiento de las goteras que estaban en todo el tejado.
- Emboquillada de todos los vidrios, debido a las filtraciones que había.
- Destape y limpieza general de todas las canales.
- Resanes y pintura general del salón.

En el salón social número tres.

- Se cubrieron y se dio solución igualmente a las filtraciones que se encontraban.
- Se hizo limpieza a las canales.
- Se hizo arreglo en la terraza, sobre la oficina 803.

##### **OFICINA 803.**

-. Debido a la filtración que presentaba el año pasado en la terraza por la parte de la av. Jiménez, se causó un perjuicio a la oficina de propiedad del Dr. ROBER DANA, motivo por el cual se hicieron las reparaciones correspondientes tanto en la oficina del Dr. DANA, como en la parte del antepecho de la terraza. Esta área se resano y se pintó.

##### **PASILLOS.**

En el segundo piso se cambiaron dos lámparas.

En el piso sexto, se cambió una llave en el baño de los hombres.

En el piso cuarto, se arregló filtración del lavamanos.

En el piso tercero, se arregló el orinal que se desprendió y presentaba fuga.

#### **IMPLEMENTACION AL S.G.S.ST.**



Se contrato a la Ingeniera KATERINE GUAÑADITA, quien inicio las labores para continuar con la implementación al s.g.s.s.t., la Ingeniera va a laborar todo el año con nosotros y pasara una o dos veces al mes, para realizar todas las gestiones tendientes a dejar al 30 de diciembre de 2021, totalmente implementado el Sistema y tener la calificación que requiere la copropiedad por parte de la A.R.L., Positiva, a donde está afiliada la copropiedad.

Igualmente se contrató con la Ingeniera, la implementación del HABEAS DATA, por lo que traigo unos documentos que hago entrega a cada uno de ustedes, para que sean estudiados y en la próxima reunión de Consejo, se dé su aprobación.

Solicito a los señores Consejeros, que, si ustedes tienen a bien realizar o adicionar algo, por favor me lo hagan saber, para proceder.

#### **CARTERA.**

Se pasaron varios requerimientos por las obligaciones que se encuentran en mora de algunos propietarios, obteniendo los siguientes resultados:

Se presento el señor JAIME GOMEZ, propietario de las oficinas 408 y 409, se comprometió a pasar el 5 de agosto y realizar un abono y el saldo firmara acuerdo de pago.

El señor Leonardo Diaz, realizo un abono por la suma de \$500.000.

La señora ANGELA ACUÑA y el señor RAUL ACUÑA, firmaron el acuerdo de pago, acogiéndose al descuento de intereses que les aprobó la Asamblea General de marzo de 2020, a la fecha ya han realizados dos abonos a la deuda.

El señor RAUL RODRIGUEZ de la Of. 310, canceló la deuda que tenía pendiente.

Las siguientes oficinas hicieron los siguientes pagos.

OFICINA	VALOR	
308	\$669.500	CANCELO TOTAL
309	\$345.500	CANCELO TOTAL
311	\$1.123.200	CANCELO HASTA DICIEMBRE DE 2021.
407	\$300.000	ABONO A DEUDA, PAGA SALDO EL 30 DE JULIO DE 2021.
503	\$1.114.000	CANCELO HASTA DICIEMBRE DE 2021.
505	\$318.000	CANCELO TOTAL
511	\$909,867	ABONO A DEUDA
606	\$362.200	CANCELO TOTAL
713	\$1.100.000	CANCELO TOTAL
813	\$511.000	CANCELO TOTAL

#### **TEMA ENERGIA.**

Se pidieron cotizaciones, para la realización de la obra del cambio de cableado de todo el edificio.

Se rinde una explicación detallada al respecto.

Se recibieron tres cotizaciones de los siguientes cotizantes:

1. PROYECTOS Y SUMINISTROS ML S.A.S. Señor LUIS SOCHA.

2. INSTALACIONES HIDRAULICAS- GAS, ENERGIA Y MANTENIMIENTO S.A.S., Señor PEDRO CAVIEDES.
3. ILUREDES – Ing. JUAN BROCHERO

**TEMA IMPUGNACIÓN ASAMBLEA GENERAL DEL DIA 25 DE MARZO DE 2021 POR LA DRA. MARIA EUGENIA GOMEZ BELTRAN.**

Se contrato a la Dra. BLANCA AURORA DURAN QUINTERO, se firmó contrato de prestación de servicios por honorarios y su costo es por la suma de dos millones de pesos mcte. (\$2'000.000,00), el contrato va desde la contestación de la demanda hasta el final del proceso. Este costo es cancelado por la administración, inicialmente.

La Dra. BLANCA AURORA DURAN QUINTERO, se ha presentado en cuatro oportunidades a la oficina, para adjuntar las pruebas y seguidamente les doy lectura a la contestación de la demanda, para que ustedes tengan conocimiento de la contestación de la demanda.

**TEMA ENERGIA.**

La Administradora informa lo siguiente:

Se pidieron cotizaciones para el cambio del cableado del edificio, llegaron dos cotizaciones, las cuales entrego a cada Consejero para que sean analizadas, dejando constancia que existe una gran diferencia entre una y otra cotización.

Recuerda a los Consejeros, que la Asamblea General, autorizo al Consejo, para contratar la obra de acuerdo al recurso existente.

Los cotizantes y los valores de las cotizaciones, son:

1. INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS, DE GAS Y CONSTRUCCIONES.

Representante, señor PEDRO CAVIEDES RINCÓN.

VALOR DE LA COTIZACIÓN: \$140.000.000,00 MAS IVA.

2. PROYECTOS Y SUMINISTROS ML S.A.S.

Representante, señor LUIS SOCHA.

VALOR DE LA COTIZACIÓN: \$459.162,405,00 IVA INCLUIDO

La Administradora continúa diciendo: Debo aclarar que a la fecha hay un disponible para la obra, por la suma de sesenta y cinco millones de pesos mcte. (\$65.000.000, 00).

Inicia un análisis por parte de todos los Consejeros y el señor Presidente, concede el uso de la palabra en el siguiente orden.

ALVARO SALAZAR: manifiesta que, para analizar bien y tomar decisiones, se debe contratar un eléctrico y contratar la mano de obra, y por parte de la administración, que se compren los materiales ya que puede ser mucho mas económico. Esta labor se hizo así en otros lugares del centro y certifico que salió mejor y más económico.

GILDARDO GONZALEZ: Hace un año se pidieron cotizaciones y no veo a esas personas hoy cotizando, que paso, porque no los llamamos para que coticen.

CARMENZA CASAS: si esa es la idea, traer mas cotizaciones para la próxima reunión de Consejo, dependiendo lo que ustedes aprueben hoy.



HUMBERTO SIERRA – REVISOR: Sería oportuno, fijar unos términos de referencia para que todos coticen igual, debo aclarar que se deben pedir las garantías de ley y las pólizas correspondientes y contratar con una persona que debe ser certificada.

MARIA PATRICIA URBINA MORENO: Me parece mas viable, que se cotee la mano de obra, pero en ese evento pregunto ¿cómo se comprarían los materiales?

WALTER CASTRILLON: Es una realidad que los materiales han incrementado, por ello sería bueno pedir las cotizaciones de la mano de obra, estoy de acuerdo con don ALVARO y en otra copropiedad se hizo esta labor, comprando los materiales por parte de la Administración y contratando la mano de obra y las intervenciones ante condensa. En cuanto a cuáles serían los elementos a comprar, este listado o cantidad de materiales, nos los darían los mismos cotizantes de la mano de obra.

GILDARDO GONZALEZ: Debemos tener en cuenta que la norma Retie, la debe firmar es un ingeniero eléctrico certificado, es muy importante contratar un ingeniero, empresa o persona con el mayor conocimiento, para que realice la obra bien.

OSWALDO BELTRAN: Hace dos años, se hizo unos términos de referencia, los cuales podemos tener como base para las cotizaciones. Yo estuve con un ingeniero y realizamos con detalle las obras a ejecutar en el edificio, por ello sugiero que se tengan en cuenta estos términos y se pidan nuevas cotizaciones, aterrizadas a una realidad, que si bien es cierto los materiales han subido, podríamos analizar bien otros aspectos.

ALBEIRO DE JESUS BUILES SALAZAR: En estos casos debemos acudir a la experiencia, por ello vemos que don WALTER y don ALVARO nos hablan de tres centros comerciales o edificio, en los cuales han realizados estas adecuaciones, por ello la propuesta es viable y sería contratar la mano de obra. Claro que debemos tener en cuenta el incremento que han tenido los materiales y más en la parte eléctrica.

WALTER CASTRILLON: Para que sea más transparente, podríamos llamar a los dos eléctricos que hicieron las obras en estos sitios, pedirles que nos den la lista de materiales, cotizarlos y que al igual coticen la mano de obra.

GILDARDO GONZALEZ: hay que tener en cuenta un 15% de desperdicio en cuanto a los materiales, en el momento de comprarlos. (se rinde una explicación detallada, teniendo en cuenta la experiencia del señor Gildardo).

Se presenta un gran debate sobre el tema.

El señor Presidente considera que ya se pueden analizar unas propuestas, para definir el tema así:

1. Que el único trámite ante CODENSA, es el de autorización de retiro de sellos, para el traslado de los medidores, al armarío que se va a adquirir.
2. Pedir cotizaciones de la mano de obra.
3. Pedir listado de materiales totales.
4. Cotización de un asesor, para acompañamiento en toda la obra.
5. Compra de materiales por parte de la Administración.
6. Acompañamiento del señor ALVARO SALAZAR y WALTER CASTRILLON, para la cotización de la mano de obra.
7. Que se cite a reunión de Consejo de forma extraordinaria, una vez se tengan todas las cotizaciones que lleguen, para la toma de decisiones.

El señor Presidente somete a votación las anteriores propuestas y las mismas son aprobadas por unanimidad.

El señor GILDARDO GONZALEZ, propone, que la obra se debe realizar en su totalidad y ser contratada de una vez, no esta de acuerdo por partes, sale más costosa.

Se continua con el siguiente punto, teniendo en cuenta que fue terminado el informe de administración.

## **5. INFORME DEL REVISOR FISCAL A JUNIO DE 2021.**

El señor Presidente, concede el uso de la palabra al señor HUMBERTO SIERRA, Revisor, quien manifiesta que el informe fue enviado vía-email a todos los Consejeros.

Se anexa informe enviado.

Bogotá D.C julio 24 de 2021.

Señores y Señoras  
Consejo de Administración  
**EDIFICIO NARIÑO P.H.**  
Ciudad.

Referencia: **Informe de Revisoría fiscal de enero 2021 a junio 30 de 2021.**

Estimados Señores y Señoras,

Reciban un cordial saludo:

Revisada la información financiera de enero 31 a junio 30 de 2021 y aplicadas mis pruebas observo:

### **1. DECLARACIONES TRIBUTARIAS (RETENCIÓN EN LA FUENTE, IVA, ICA Y RETE ICA)**

-Las tarifas, bases tomadas y valores retenidos, se encuentran de acuerdo con la documentación soporte del periodo enero 31 a junio 30 de 2021.

El formulario de retención en la fuente por el periodo comprendido a junio 30 de 2021 se presentó con pago por la administración del edificio a través de medio electrónico en julio de 2021.

La declaración de Renta correspondiente al periodo fiscal 2020, se presentó y pago oportunamente por la administración del edificio.

Se presentaron oportunamente por la administración del edificio, obligaciones tributarias distritales (ICA, RETE ICA).

La información exógena nacional y distrital correspondiente al periodo fiscal 2020 se presentaron en las fechas establecida por la DIAN y la secretaria Distrital de impuestos.

### **2. EGRESOS**

Los comprobantes de egreso generados de enero a junio 30 de 2021, se encuentran adecuadamente soportados con cuenta de cobro o factura, conservando un orden cronológico generado por el software contable SISCO debidamente licenciado al edificio, ajustándose a las exigencias legales.

Para el pago de los servicios de Vigilancia, Administración, Contador y Revisor Fiscal la administración solicita se adjunte la evidencia del pago de los aportes a salud, pensión y parafiscales, igualmente da cumplimiento estricto al pago de estos aportes por los empleados que tiene en nómina la administración.

### **3. RECIBOS DE CAJA, BANCOS.**

Los recibos de caja son elaborados y procesados por el software contable SISCO adquirido por la copropiedad, los recibos registran un consecutivo en forma cronológica, que facilita el control de estos; que puede observar por los periodos de enero 2021 a junio 30 de 2021.

Los saldos registrados en las conciliaciones bancarias a junio 30 de 2021 son correlativos con el saldo en el extracto a junio 30 de 2021 como el registrado en el libro de bancos, a la misma fecha.

### **4. DEUDORES**

La cuenta de deudores en general a junio 30 de 2021 refleja incremento general de \$5.558.448, equivalente a un 8%.

La cartera general pesa en el total del activo el 43%.

En cuota de administración y otros conceptos presenta incremento de \$3.010,814, equivalente a un 4%.

Se observan 16 copropietarios con deuda mayor a 90 días.

Se observan 3 copropietarios con saldo a 90 días

En cuota extraordinaria esta por recaudar \$199.300, para arreglos locativos, no refleja variación.

De 81 copropietarios que es la población total, 28 se encuentran en cartera que representan un 35% del total de la población.

La mora que presentan los 28 copropietarios asciende a \$70.700.490 de los cuales, el saldo de 16 copropietarios mayor o igual a un \$1.000.000 suman \$66.002.690, equivalen a un 93% del total de los deudores.

#### En Proceso Jurídico, se encuentran:

602            \$ 21.544.969    En jurídico            Representa un 30% en mora no cumple

404            \$ 5.125.180    En acuerdo de pago

**TOTAL                            \$26.670.149                            Equivale al 38% del total en mora.**

En consignaciones por identificar se encuentran registrados \$1.607.700 no refleja variación de mayo a junio, este saldo disminuye el saldo en cartera en la medida que se legalizan; la administración debe seguir aclarando esta partida que es directamente proporcional con la cuenta de deudores y es un saldo representativo.

Se observan dos consignaciones por identificar con antigüedad, mayor a 6 meses, así:

CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR	
CONS 14/01/2020	
CONS 17/01/2020	204.000
CONS 30/06/2020	406.700
CONS 03/08/2020	280.000
CONS 14/08/2020	133.000
CONS 01/09/2020	120.000
CONS 14/12/2020 ref 605 errada	464.000
<b>TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR</b>	<b>1.607.700</b>

He observado que la administración, quien ahondara sobre el tema en su informe, realiza acción de cobro mediante comunicados a los morosos.

#### 5. PASIVO

Observo que la administración ha venido cumpliendo con sus obligaciones corrientes oportunamente, los saldos reflejados en las cuentas por pagar a esta fecha ascienden a \$6.855.257 es real y se encuentran adecuadamente soportadas, reflejan incremento de \$1.680.028 equivalente a un 32%.

Las cuentas por pagar significativas son:

-Póliza áreas comunes Credivalores	\$ 1.921.176
-Honorarios	\$ 4.142.729
-Total	\$ 6.063.902 equivalen a un 88% del total.

El edificio presenta un saldo en disponible a junio 30 de 2021 de \$89.242.849, para atender sus obligaciones a corto plazo.

#### 6. EJECUCION PRESUPUESTAL A JUNIO 30 DE 2021.

El resultado del ejercicio según estados financieros a junio 30 de 2021, es excedente presupuestal de \$31.088.742, resultado de la diferencia entre los ingresos ejecutados de \$146.001.158 y los gastos ejecutados a la misma fecha de \$114.912.415.

Partidas presupuestadas en el ingreso con sobre ejecución presupuestal:

-Intereses por mora	\$ 5.564.400
-Admón. piso 9	\$ 2.401.900
-Aprovechamientos	\$ 18.525

Partidas presupuestadas en el gasto con sobre ejecución presupuestal:

-Seguro copropiedad	\$ 1.478.718
-Temporales	\$ 481.500
-Energía eléctrica	\$ 1.757.557
-Notariales	\$ 20.000
-Computación	\$ 35.000
-Instalaciones eléctricas	\$ 60.298
-Movilización urbana	\$ 14.500
-Gastos asamblea y consejos	\$ 383.271
-Gastos bancarios	\$ 886.378
-Banco 1	\$ 270.407
-Financiación póliza	\$ 778.446
-Gastos de ejercicios	\$ 2.020.679

Como los ingresos por arrendamiento cubierta para la antena tiene una destinación específica de parte de la asamblea; sugiero registrar una reserva que soporte y comprometa este ingreso.

#### **7. ARTICULO 15 DE LA LEY 675 PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES**

La administración constituyo la póliza de áreas comunes para el edificio, en el mes de octubre de 2020 a octubre 2021.

#### **8. FONDO DE IMPREVISTOS ARTICULO 35 LEY 675**

El edificio viene dando cumplimiento con la causación del fondo de imprevistos a junio 30 de 2021, la cuenta bancaria específica para este fin presenta un saldo de \$16.003.670 y lo registrado en el patrimonio presenta un saldo de \$15.589.636., arrojando un valor de más en la cuenta de \$414.034.

**Se observa un saldo de reserva obra por ejecutar en el patrimonio por \$393.800**

#### **9. ACTAS DE CONSEJO Y ASAMBLEA ORDINARIA DE 2020.**

Se ha Verificado la elaboración y el adecuado archivo de las actas de consejo encontradas al día.

El acta de asamblea correspondiente al periodo fiscal 2020 celebrada en marzo, se encuentra en firme.

**10. SE ENCUENTRA EN PROCESO DE IMPLEMENTACION DE PARTE DE LA ADMINISTRACION DEL DECRETO 1562 MODIFICA SISTEMA DE GESTION DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO PARA LAS ENTIDADES PUBLICAS Y PRIVADAS EN UN 50% DE AVANCE.**

**11. LEY 1581 DE 2012 DE PROTECCION DE DATOS**

La administración del edificio se encuentra en proceso de implementación de la ley 1581 de 2012 de habeas data políticas de manejo de video y datos propietarios y o residentes.

**12. PROTOCOLOS DE BIOSEGURIDAD**

La administración desarrollo y atendió el desarrollo de los protocolos de bioseguridad para el edificio con oportunidad, velando por el beneficio, protección y adecuado manejo de los protocolos hacia sus empleados directos e indirectos que prestan sus servicios en el edificio como a los copropietarios.

**13. ESTADOS FINANCIEROS**

Basado en la documentación soporte exhibida por la administración a junio 30 de 2021, basado en la información soporte exhibida por la administración; no se detectó desvío de fondos, malversación ni utilización indebida de recursos por la administración.

Cordialmente,



HUMBERTO G SIERRA REYES

Revisor Fiscal TP 67.560

C.C. 79.390.179 de Bogotá

CI 300 5 636377 .

Correo electrónico [hsierrareyes@yahoo.es](mailto:hsierrareyes@yahoo.es).

Una vez terminada la explicación por parte del señor Revisor Fiscal a su informe, el señor Presidente, manifiesta a los consejeros si existe alguna duda o pregunta, para resolver por el Revisor.

No existiendo ninguna pregunta, se continua con el orden del día.

**7. INFORME DEL CONTADOR Y PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DEL MES JUNIO DE 2021.**

El señor JAIME PICO PICO, se dirige a los Consejeros, recordando que los Estados Financieros fueron enviados vía **email**, por la Administradora, pero que va a rendir una información a los egresos e ingresos así:

En primer lugar, vemos que la ejecución presupuestal, se encuentra sobre ejecutada en mas de ocho millones de pesos.

Los rubros que afectan esta sobre ejecución, corresponden a los intereses de mora, que debemos aclarar, son intereses por causación mes a mes, pero que estos a la realidad no ingresan en su totalidad y por ello se presenta la sobre ejecución.

La cuenta del fondo de imprevistos, se encuentra **totalmente** conciliada.

Vemos en algunos rubros un menor valor de lo presupuestado a junio de 2021, frente a lo ejecutado y este es básicamente en cuento al descuento por pronto pago.

En cuanto a los gastos o egresos, hay algunos rubros que aun no se han ejecutado y como vemos en la ejecución presupuestal a junio 30 de 2021, tenemos el rubro del mantenimiento del programa sisco, este pago está próximo a vencerse y se deberá cancelar para el próximo mes, el mantenimiento de motobombas que aun no se ha realizado, mantenimiento de extintores que se realiza a final de año y algunos otros rubros que se ejecutan en los próximos meses.

Existe un mayor valor ejecutado, frente a lo presupuestado en algunos rubros como son: Temporales, debido a que ya se ejecutó en su totalidad y corresponden a las vacaciones de la señora de ERICA MARGARITA TORRES VILLAMIL.

En cuanto a la cartera, vemos que la oficina 602, es la cuenta con más deuda a junio de 2021 y le sigue la oficina 404.

En cuanto al pasivo debo decir, que no hay pasivos ya que el edificio se ha caracterizado por cancelar sus obligaciones dentro del mes.

Respecto al pago de impuestos de la copropiedad, todos se encuentran al día.

Vemos a la fecha en el balance, que hay propietarios que han cancelado las cuotas de administración en su totalidad a diciembre de 2021. Estos son dineros recibidos por anticipado.

Terminado el informe del señor contador, el presidente pregunta si hay observaciones a los estados financieros.

No hay preguntas, ni dudas.

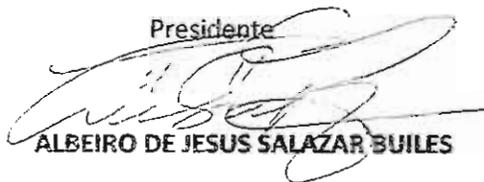
Se somete a votación los estados financieros, por parte del señor presidente.

Son aprobados por unanimidad.

#### 8. PROPOSICIONES Y VARIOS.

No existen más puntos a tratar.

No teniendo más temas que tratar, se da por terminada la presente reunión, siendo la 1 y 30 p.m., del día martes 27 de junio del año 2021.

Presidente  
  
ALBEIRO DE JESUS SALAZAR BUILES

Administradora  
  
MARIA CARMENZA CASAS TORRES

c.c.t.