

Su Señoría

MONICA DE JESUS GRACIAS CORONADO
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

DEMANDANTE: ASESORIAS AMBIENTALES MARITIMAS E INDUSTRIALES SAS. Representada Legalmente por LILIANA VALENCIA
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS PH. RAD. 47.001.31.53.001.2023.00150.00
REF. PROCESO VERBAL IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE FECHA 26 DE JUNIO DEL 2023, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS Y DE LAS DECISIONES EN ELLA TOMADAS.

JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de abogado con la TP. No. 389098 del C.S. de la J. y representante legal del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas PH de Santa Marta, por medio del presente escrito me permito contestar la Demanda formulada ante usted, por **ASESORIAS AMBIENTALES MARITIMAS E INDUSTRIALES SAS**. Representada Legalmente por **LILIANA VALENCIA**, de la siguiente:

I. SOBRE LOS HECHOS

Hecho primero: Si es cierto y corresponde a la resolución mencionada.

Hecho segundo: Si es cierto y está establecido en la escritura publica No. 4.907 del 5 de noviembre de 1994.

Hecho tercero: Si es cierto y el reglamento corresponde a esa escritura.

Hecho cuarto: Si es cierto, como lo manifiesta la parte actora.

Hecho quinto: Si es cierto, según los documentos que reposan en esta administración se reflejan lo indicado en este numeral.

Hecho sexto: Este hecho se refleja en el acta correspondiente elaborada el día de realización de la asamblea ordinaria, de fecha 31 de marzo del 2023.

Hecho séptimo: Los hechos narados en este numeral se pueden constatar en el acta de fecha 31 de marzo del 2023.

Hecho octavo: En esta administración no reposa documento alguno que de fe de la impugnación presentada en contra de la asamblea del 31 de marzo del 2023.

Hecho noveno: Esta administración no es competente para calificar las actuaciones de los citantes a esta asamblea.

Hecho décimo: Esta administración desconoce y no le consta los motivos por los cuales se convocó a una asamblea extraordinaria.

Hecho undécimo: En este punto esta administración puede argumentar, que existe en el correo electrónico de la administración, una información recibida en el mismo, donde se evidencia la renuncia de la administradora y del presidente del Consejo elegido el pasado 31 de marzo del 2023, situación que podría ser un motivo de la convocatoria de la asamblea extraordinaria, porque de esta manera estaría acéfalo el consejo de administración elegido.

11.1. En el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de este conjunto, no se estipula que la convocatoria por parte de los copropietarios deba realizarse con número de cedula, solo se requiere que sea copropietario para tal fin.

11.2. La administración no es la instancia correspondiente, para determinar la legalidad de las firmas.

11.4. En este libelo, no se determina o indica quienes son o no propietarios del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas.

11.6. En este libelo, no se determina o indica quienes son o no propietarios del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas.

11.7. La administración no tiene documentos probatorios para afirmar o desvirtuar este numeral.

11.8. En este numeral la firma no es necesaria, y en la administración no reposa documento que permita afirmar o desvirtuar lo aquí expuesto.

11.9. La lista de morosos no es determinante en una convocatoria, solo que no puede ocupar cargo de dirección.

11.10. En la administración, ni en el correo electrónico de la misma, aparecen documentos que permitan ratificar o desvirtuar lo manifestado por la parte actora.

Hecho decimo segundo: La administración no tiene documentos probatorios para afirmar o desvirtuar lo expresado por la parte actora en este numeral.

Hecho decimo tercero: Reposo en la oficina de la Administración del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas, copias del documento que da certeza a lo expresado por la parte actora.

Hecho decimo cuarto: Este numeral es algo contradictorio, en el entendido que aparece una notificación con fecha 17 de junio del 2023 enviada por la administración del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas de ese momento, donde les informa a todos los propietarios, abstenerse de asistir a la convocatoria y también se les informa que quienes deseen manifestar que se retiran de la convocatoria en la que ya figuran sus nombres y firmas, y así evitar ser solidarias con la obligación de indemnizar eventualmente, pueden hacerlo, por escrito al correo consejimiradorgaviotas2022@gmail.com. Con plazo máximo para retirarse de la convocatoria suscrita y firmada: sábado 24 de junio de 2023, 9:29 am.

Hecho decimo quinto: Respecto a este numeral, si bien es cierto que hubo una transgresión al artículo 41 de la Ley 675 de 2001, no es menos cierto, como se expuso en el numeral anterior, que existe una notificación enviada por correo electrónico a los propietarios, desde el correo de la administración del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas, donde se les informa que no asistan a la asamblea extraordinaria a realizarse el día 24 de junio del 2023, asimismo, el mismo artículo 41 de la citada Ley, expresa: "sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, 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".

Lo anterior pues como se evidencia con total claridad en la captura de pantalla de fecha 17 de junio de 2023 aportada por la parte demandada, y es muy claro en su contenido al notificar de la siguiente manera:

ANUNCIO IMPORTANTE

Santa Marta, 17 de junio de 2023.

Y empieza a desglosar los argumentos escritos en este documento, invitando a los propietarios para que no participen en la asamblea extraordinaria, esto da a entender que si tenían conocimiento de la asamblea extraordinaria.

Hecho decimo sexto: Con relación a este numeral, reposa en la administración el acta donde se encuentren escritas las decisiones de la asamblea del 26 de junio del 2023 y sobre los nombres del: presidente, secretaria, comisión verificadora del acta, aparece la palabra original firmado, más no aparecen las firmas.

Hecho 16.1: Evidentemente, el acta del 26 de junio del 2023, no indica la calidad del participante, ni expone el número del inmueble al cual representa.

Referente al segundo párrafo, les informo que la administración no es la instancia para resolver sobre la nulidad o no de la asamblea extraordinaria del 26 de junio del 2023.

Hecho 16.2: Este hecho no me consta, debido a que hay mensajes en el correo con copia oculta que no me permiten establecer el destino del mismo.

Hecho 16.3: Este hecho no me consta sobre si fue o no notificada la parte actora, debido a que existe un correo con fecha 12 de julio del 2023, donde la administradora saliente de nombre Silvia Quintero, quien es la que maneja los correos de los propietarios, da a conocer el acta del 26 de junio del 2023, esta administración desconoce el motivo de la no notificación por parte de la administradora de ese momento.

Hecho 16.4: Referente a este numeral, es cierto, se evidencia la notificación de la asamblea extraordinaria el día 12 de julio del 2023, mediante correo electrónico enviado por la administradora del momento de nombre Silvia Quintero.

Hecho 16.5: Evidentemente este hecho es cierto, no se encuentra firmada el acta de junio 26 del 2023 por el representante legal del Mirador de las gaviotas.

Hecho decimo septimo: Esta administración no es competente para determinar si las decisiones o actos tomados en la asamblea del 26 de junio del 2023, son inexistentes, ineficaces o nulos.

Hecho decimo octavo: Este hecho se evidencia en la página 2 del Acta No. 002-2023 del 26 de junio del 2023.

Hecho 18.1: Los hechos aquí narrados no me constan, por ende esta administración se abstiene de emitir respuesta al respecto.

Hecho decimo noveno y subsiguientes (19, 19.1 y 19.2): Lo expresado por la parte actora puede ser evidenciado en el acta de asamblea extraordinaria No. 002-2023 del 26 de junio del 2023.

Por otra parte nuevamente expreso que la administración no es la instancia para resolver sobre la legalidad, inexistencia o nulidad de estos actos.

Hecho vigésimo: La administración no es la instancia correspondiente, para determinar si la asamblea extraordinaria del 26 de junio del 2023, es violatoria de los principios Constitucionales, de ley 675/2001, del Reglamento de Propiedad Horizontal de dicho CONJUNTO, de la Jurisprudencia, de las normas sociales de ética y buena convivencia y de las normas procesales.

EXCEPCIONES PREVIAS

La Honorable Juez, debe desestimar de fondo todos y cada uno de los argumentos presentados en la demanda, así como sus pretensiones, habida cuenta que las decisiones tomadas por la asamblea del 26 de junio del 2023, fueron subsanadas por la asamblea del 23 de septiembre del 2023, donde se eligió un nuevo Consejo

de Administración y se ratifican las decisiones tomadas en la asamblea del 31 de marzo del 2023, por lo que esto se considera un hecho superado.

En efecto, la demandante no aporta prueba alguna que demuestre la existencia de un daño grave a título de dolo o culpa que altere el presupuesto del Conjunto Mirador de Las Gaviotas, lo cual no ocurrió, en los términos previstos en el Código General del Proceso Artículo 100 numeral 5.

Ahora bien, en gracia de discusión, se afirmara que el objeto del proceso es impugnar las decisiones y contratos realizados por el Consejo de Administración de fecha 26 de junio del 2023, basta hacer referencia, como se dijo en el párrafo anterior esto fue superado por el nuevo consejo elegido el pasado 23 de septiembre de 2023 y el único contrato suscrito por el Consejo de Administración del 26 de junio del 2023, fue el del Administrador y este contrato fue ratificado por el nuevo Consejo de Administración elegido el 23 de septiembre del 2023.

SOBRE LAS PRETENSIONES

Con base en los argumentos y en las pruebas documentales que se aportan al proceso, se le solicita al despacho desestime en su totalidad las pretensiones de la DEMANDANTE, teniendo en cuenta lo siguiente:

PRIMERO: La situación presentada con la asamblea extraordinaria del 26 de junio del 2023, en la cual se tomaron actuaciones que son objeto de esta demanda, la misma fue superada por convocatoria y asamblea extraordinaria de fecha 23 de septiembre del 2023, con la cual se pretendía corregir todas las falencias administrativas entre ellas las sucedidas en la fecha del 26 de junio del 2023, como se advierte en la convocatoria de fecha 11 de septiembre del 2023, como se expresa en el orden del día a tratar en esta asamblea, numerales 6 y 7. Numeral 6: Revocatoria del Consejo de Administración establecido el pasado 24 de junio del 2023.

Numeral 7: Elección del nuevo consejo de administración (artículo 45) Ley 675 de 2001 .

Copia de esta notificación se envió a cada propietario, la cual contó con una participación masiva, considerada la de mayor participación durante la existencia del Mirador de Las Gaviotas.

SEGUNDO: Debo anotar que el acta de la asamblea del 23 de septiembre del 2023, no fue, ni ha sido objeto de impugnación.

Por lo anterior las pretensiones de esta demanda quedan subsanadas, por lo manifestado en el párrafo anterior y por cuanto no ha sufrido alteración alguna el presupuesto del Conjunto Mirador de Las Gaviotas.

TERCERO: Pese a las decisiones tomadas en la asamblea del 26 de junio del 2023, estas no produjeron efectos fiscales al normal desarrollo administrativo del Conjunto Residencial El Mirador de Las Gaviotas, es así como las cuotas siguen vigentes y avaladas por la nueva asamblea del 23 de septiembre del 2023, la cual contó con una participación del 62, 11% de los propietarios.

CUARTO: Haciendo un análisis de todo lo narrado por la parte demandante, se encuentra que los hechos expuestos carecen de presupuestos facticos que denoten veracidad en cada una de ellas.

QUINTO: Se debe por terminado el presente proceso y se condene en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

Con el fin de demostrar todas las afirmaciones hechas en este escrito se solicita al despacho decretar las siguientes pruebas:

Documentales:

1. Acta de Asamblea Ordinaria del 31 de marzo del 2023.
2. Acta de Asamblea Extraordinaria del 26 de junio del 2023
3. Copia pantallazo, notificación ANUNCIO IMPORTANTE No. 2 de fecha 23 de junio del 2023
4. Copia pantallazo, notificación no asistencia a reunión extraordinaria del 26 de junio del 2023, con fecha 17 de junio del 2023.
5. Reconocimiento personería jurídica del nuevo administrador con fecha 14 de agosto de 2023.

NOTIFICACIONES

Conjunto Residencial MIRADOR DE LAS GAVIOTAS, con dirección en la carrera 6 No. 121-00 sector de La Paz- Santa Marta. Email: admon.miradordelasgaviotas@gmail.com, celular 3163770832.

DEMANDANTE: - ASESORÍAS AMBIENTALES MARÍTIMAS E INDUSTRIALES SAS, Dirección: Cll 7N No. 11-05 Popayán, Nit. 901.141.522-6, Celular: 3006088070, Email: asesoriasasama@gmail.com Representada legalmente por Liliana Valencia con cc. 41.751.953.

LA APODERADA: -ANA MILENA HERRERA TORO DIRECCIÓN: Cra 4 No. 114-76, local 2 Edificio Kankurua – Santa Marta. TELEFONO: 3013580043-4358086 E-MAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL: notificaciones@aljuridicasyprohorizontal.com.

Atentamente,



JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR
CC.No. 12'560.326 Expedida en Santa Marta
T.P. N°. 389098 del C.S. de la J.

ANEXOS

ANUNCIO No. 2 a copropietarios > Recibidos x



Eduardo Gomez <consejomiradorgaviotas2022@gmail.com>
para mí ▾

23 jun 2023, 12:34 p.m. ★ 😊 ↶ ⋮

Señora
Silvia Quintero Caballero
Administradora
Conjunto El Mirador de las Gaviotas.

Señora Silvia, reciba un cordial saludo.
Por favor **reenviar** de forma inmediata a los copropietarios de nuestro conjunto, el **ANUNCIO No. 2**, mismo que se encuentra a continuación y también en archivo adjunto, para ser reenviado en un mismo correo para cada copropietario, en ambos formatos.
Muchas gracias.
Cordialmente,

Eduardo Gómez Gutiérrez
Presidente
Consejo de Administración
Conjunto El Mirador de las Gaviotas.

ANUNCIO IMPORTANTE No. 2

Santa Marta, 23 de junio de 2023.

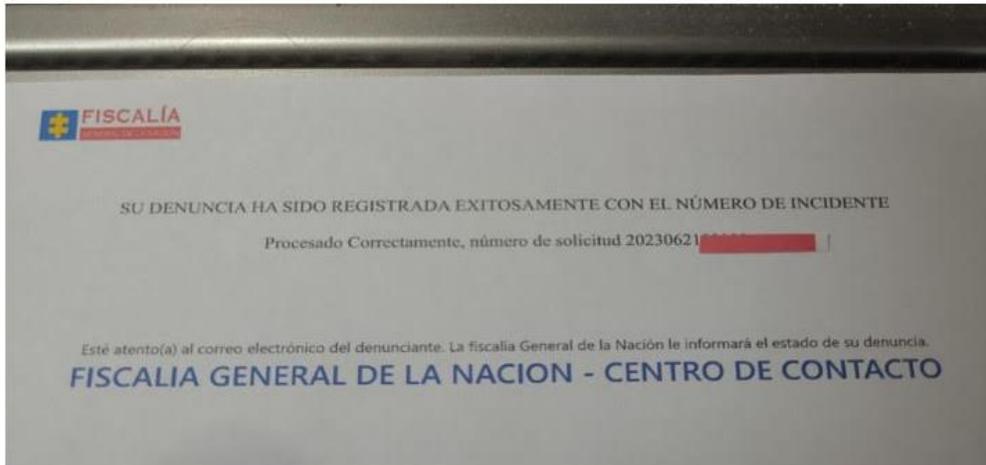
Atentamente,

Eduardo Gómez Gutiérrez, MD,

Presidente, Consejo de Administración, Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas.

c.c./ -Departamento Jurídico Alcaldía Distrital de Santa Marta / Archivo Consejo de Administración /

- Copropietarios Conjunto El Mirador de las Gaviotas /- Administradora Conjunto Mirador de las Gaviotas.



ILEGALIDAD de CONVOCATORIA y de ASAMBLEA EXTRAORDINARIA > Recibidos x



Eduardo Gomez <consejomiradorgaviotas2022@gmail.com>
para mí ▾

17 jun 2023, 10:40 a.m. ★ 😊 ↶ ⋮

Señora
Silvia Quintero Caballero
Administradora, Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas
Santa Marta.

Apreciada Silvia: Por favor reenviar el presente comunicado a la totalidad de copropietarios del Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas.
Gracias.

Con mi cordial y atento saludo,
Eduardo Gómez Gutiérrez, MD
Presidente, Consejo de Administración

.....

ANUNCIO IMPORTANTE

Santa Marta, 17 de junio de 2023.

Copropietarios del Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas, reciban un cordial saludo.

Con relación a la convocatoria a asamblea extraordinaria citada por un grupo de copropietarios para el día 24 de junio de 2023, 9:30 am, virtual, me permito extender a Ustedes, las siguientes apreciaciones,

en apego al concepto jurídico emitido por una reconocida y prestigiosa firma de abogados, especialistas en propiedad horizontal y derecho Inmobiliario. Transcribo textualmente a Ustedes breves apartes de su declaratoria jurídica:

(sic...) .1.- **SE ACONSEJA A LOS COPROPIETARIOS SE ABSTENGAN DE ASISTIR A UNA ASAMBLEA CON VISOS DE ILEGALIDAD, en virtud de que está citada violando las normas que la ley 675 de 2001 estatuye para las asambleas extraordinarias, con fundamento en los siguientes razonamientos (...)**

(Se relacionan las violaciones que a las leyes vigentes hace la convocatoria).

(sic...) 2.- **De ahí que esta asamblea extraordinaria, lleva intrínsecamente el germen de la ilegalidad (...)**

(sic...) 3.- **La convocatoria tiene vicios que hacen que no reúna los requisitos legales (...)**

(sic...) 4.- **La ilegalidad de la convocatoria a esta asamblea que adolece de vicios de forma y de fondo, conlleva la responsabilidad civil de los convocantes y la obligación legal de indemnizar los perjuicios que con ellos causen a la copropiedad (...)**

(sic...) 5.- **Dadas las anteriores consideraciones, los copropietarios deberían abstenerse de asistir a esta asamblea extraordinaria convocada para el 24 de Junio de 2023, en forma virtual, en primer lugar, para no perder su valioso tiempo, en segundo lugar, por tratarse de una asamblea ilegal que a la postre así será declarada por la autoridad competente y, en tercer lugar, para evitar ser solidarios con la obligación de indemnizar perjuicios por transgresión a las normas de la propiedad horizontal y el reglamento del conjunto (...)**

La citada convocatoria ilegal ya fue formalmente radicada ante el Departamento Jurídico de la Alcaldía Distrital de Santa Marta, dando inicio a las acciones legales pertinentes. Lo propio y de igual manera, se ha hecho con el presente anuncio. Aquellas personas que deseen manifestar que se retiran de la convocatoria en la que ya figuran sus nombres y firmas, y así evitar ser solidarias con la obligación de indemnizar eventualmente, pueden hacerlo, por escrito al correo consejomiradorgaviotas2022@gmail.com.

Plazo máximo para retirarse de la convocatoria suscrita y firmada: sábado 24 de junio de 2023, 9:29 am.

La simple acción de votar, con SÍ o con NO, en esta asamblea convocada ilegalmente, igualmente determina responsabilidades jurídicas para los votantes.

Se sugiere sensiblemente que se conozcan muy bien las leyes, antes de actuar de forma irresponsable y de comprometer los nombres de personas de buena voluntad, mediante convocatorias ilegales.

Cualquier inquietud con gusto será atendida:

consejomiradorgaviotas2022@gmail.com

QUEDAN TODOS LOS COPROPIETARIOS NOTIFICADOS.

Atentamente,

Eduardo Gómez Gutiérrez, MD

Presidente, Consejo de Administración, Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas.
c.c./ Departamento Jurídico Alcaldía Distrital de Santa Marta / Archivo Consejo de Administración

CERTIFICACIÓN 14-08-23-302

LA SUSCRITA DIRECTORA JURÍDICA DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en la Ley 1437 de 2011, Ley 675 de 2001 y Decreto Distrital No. 357 del 22 de diciembre de 2017, y considerando,

Que en el archivo que se lleva en esta Dirección se encuentra registrada la personería jurídica del inmueble de propiedad horizontal denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS**" reconocida mediante Resolución No. 1843 de fecha 03 de agosto de 2007, ubicado en la carrera 6 N° 121 - 00 sector de la paz - Santa Marta.

Que ante esta Dependencia se presentó solicitud de certificación de Personería Jurídica por parte del señor **JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR**, en su condición de Administrador.

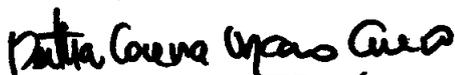
Que con la solicitud se aportó Acta No. 01-2023 de Consejo de Administración, de fecha 04 de julio de 2023, donde se nombra al señor **JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR** como administrador de la referida propiedad.

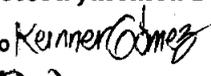
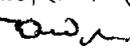
Que de acuerdo con el artículo 50 de la ley 675 de 2001, la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. 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.

Que de conformidad con los documentos aportados y en cumplimiento del Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, esta Dirección **CERTIFICA** como administrador y representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS**, al señor **JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.560.326 expedida en Santa Marta.

En virtud de lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política de Colombia de 1991, la presente actuación de los particulares y de esta autoridad pública se ciñe a los postulados de la buena fe, la cual se presume en todas las gestiones adelantadas por el D.T.C. e H. de Santa Marta y la información aportada para la expedición de la presente certificación.

Dado en Santa Marta, a los catorce (14) días del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).


BERTHA LORENA VIZCAÍNO LINERO
Directora Jurídica Distrital

Proyectó: Keinner Gómez - Auxiliar Administrativo 
Revisó: Yamid Acosta - Auxiliar Administrativo 

Santa Marta, D.T.C. e H., _____

Señor

JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR

admon.miradordelasgaviotas@gmail.com navarroficial1@gmail.com

CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS

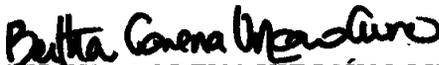
Asunto Respuesta a su solicitud

Cordial saludo,

Por medio del presente se hace entrega de Certificación de Representación Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS**.

Cabe resaltar que, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 83 de la Constitución Política de Colombia de 1991, la presente actuación de los particulares y de esta autoridad pública se ciñe a los postulados de la buena fe, la cual se presume en todas las gestiones adelantadas por el D.T.C. e H. de Santa Marta.

Atentamente,


BERTHA LORENA VIZCAÍNO LINERO
Directora Jurídica Distrital

Proyectó: Keinner Gómez – Auxiliar Administrativo
Revisó: Yamid Acosta - Auxiliar Administrativo




ANUNCIO No. 2 a copropietarios > Recibidos x



Eduardo Gomez <consejomiradorgaviotas2022@gmail.com>
para mí ▾

23 jun 2023, 12:34 p.m. ★ 😊 ↶ ⋮

Señora
Silvia Quintero Caballero
Administradora
Conjunto El Mirador de las Gaviotas.

Señora Silvia, reciba un cordial saludo.
Por favor **reenviar** de forma inmediata a los copropietarios de nuestro conjunto, el **ANUNCIO No. 2**, mismo que se encuentra a continuación y también en archivo adjunto, para ser reenviado en un mismo correo para cada copropietario, en ambos formatos.
Muchas gracias.
Cordialmente,

Eduardo Gómez Gutiérrez
Presidente
Consejo de Administración
Conjunto El Mirador de las Gaviotas.

ANUNCIO IMPORTANTE No. 2

Santa Marta, 23 de junio de 2023.

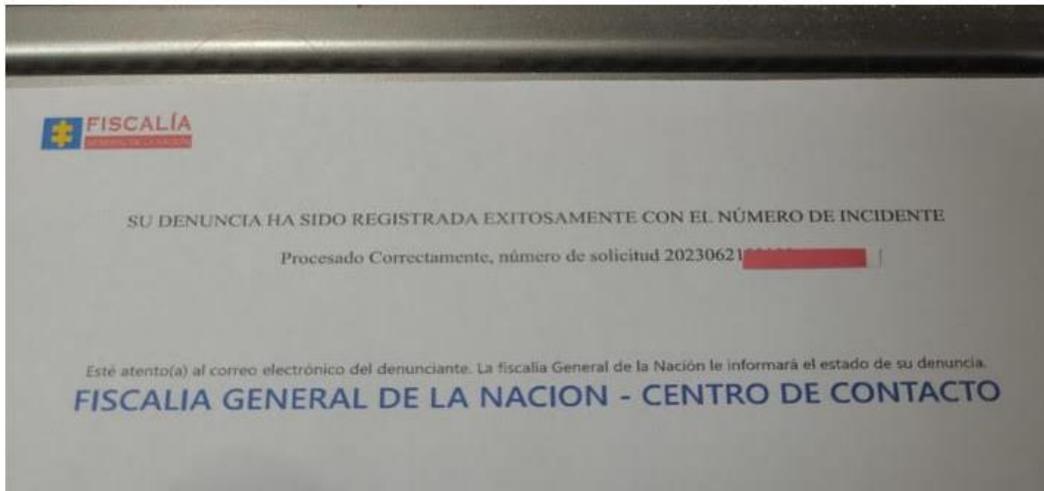
Atentamente,

Eduardo Gómez Gutiérrez, MD,

Presidente, Consejo de Administración, Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas.

c.c./ -Departamento Jurídico Alcaldía Distrital de Santa Marta / Archivo Consejo de Administración /

- Copropietarios Conjunto El Mirador de las Gaviotas /- Administradora Conjunto Mirador de las Gaviotas.





Eduardo Gomez <consejoradorgaviotas2022@gmail.com>
para mí ▾

17 jun 2023, 10:40 a.m. ☆ 😊 ↶ ⋮

Señora
Silvia Quintero Caballero
Administradora, Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas
Santa Marta.

Apreciada Silvia: Por favor reenviar el presente comunicado a la totalidad de copropietarios del Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas.
Gracias.
Con mi cordial y atento saludo,
Eduardo Gómez Gutiérrez, MD
Presidente, Consejo de Administración

ANUNCIO IMPORTANTE

Santa Marta, 17 de junio de 2023.

Copropietarios del Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas, reciban un cordial saludo.

Con relación a la convocatoria a asamblea extraordinaria citada por un grupo de copropietarios para el día 24 de junio de 2023, 9:30 am, virtual, me permito extender a Ustedes, las siguientes apreciaciones,

en apego al concepto jurídico emitido por una reconocida y prestigiosa firma de abogados, especialistas en propiedad horizontal y derecho Inmobiliario. Transcribo textualmente a Ustedes breves apartes de su declaratoria jurídica:

(sic...) 1.- **SE ACONSEJA A LOS COPROPIETARIOS SE ABSTENGAN DE ASISTIR A UNA ASAMBLEA CON VISOS DE ILEGALIDAD**, en virtud de que está citada violando las normas que la ley 675 de 2001 estatuye para las asambleas extraordinarias, con fundamento en los siguientes razonamientos (...)

(Se relacionan las violaciones que a las leyes vigentes hace la convocatoria).

(sic...) 2.- **De ahí que esta asamblea extraordinaria, lleva intrínsecamente el germen de la ilegalidad (...)**

(sic...) 3.- **La convocatoria tiene vicios que hacen que no reúna los requisitos legales (...)**

(sic...) 4.- **La ilegalidad de la convocatoria a esta asamblea que adolece de vicios de forma y de fondo, conlleva la responsabilidad civil de los convocantes y la obligación legal de indemnizar los perjuicios que con ellos causen a la copropiedad (...)**

(sic...) 5.- **Dadas las anteriores consideraciones, los copropietarios deberían abstenerse de asistir a esta asamblea extraordinaria convocada para el 24 de Junio de 2023, en forma virtual, en primer lugar, para no perder su valioso tiempo, en segundo lugar, por tratarse de una asamblea ilegal que a la postre así será declarada por la autoridad competente y, en tercer lugar, para evitar ser solidarios con la obligación de indemnizar perjuicios por transgresión a las normas de la propiedad horizontal y el reglamento del conjunto (...)**

La citada convocatoria ilegal ya fue formalmente radicada ante el Departamento Jurídico de la Alcaldía Distrital de Santa Marta, dando inicio a las acciones legales pertinentes. Lo propio y de igual manera, se ha hecho con el presente anuncio.

Aquellas personas que deseen manifestar que se retiran de la convocatoria en la que ya figuran sus nombres y firmas, y así evitar ser solidarias con la obligación de indemnizar eventualmente, pueden hacerlo, por escrito al correo consejomiradorgaviotas2022@gmail.com.

Plazo máximo para retirarse de la convocatoria suscrita y firmada: sábado 24 de junio de 2023, 9:29 am.

La simple acción de votar, con SÍ o con NO, en esta asamblea convocada ilegalmente,

igualmente determina responsabilidades jurídicas para los votantes.

Se sugiere sensiblemente que se conozcan muy bien las leyes, antes de actuar de forma irresponsable y de comprometer los nombres de personas de buena voluntad, mediante convocatorias ilegales.

Cualquier inquietud con gusto será atendida:

consejomiradorgaviotas2022@gmail.com

QUEDAN TODOS LOS COPROPIETARIOS NOTIFICADOS.

Atentamente,

Eduardo Gómez Gutiérrez, MD

Presidente, Consejo de Administración, Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas.

c.c./ Departamento Jurídico Alcaldía Distrital de Santa Marta / Archivo Consejo de Administración



ADMINISTRACION MIRADOR DE LAS GAVIOTAS <admon.miradordelasgaviotas@gmail.com>

17 jun 2023, 11:18 a.m.



para Cco:Edgar, Cco:M5-2, Cco:M5, Cco:5,5-6,Y, Cco:M5-5, Cco:M5, Cco:Maria, Cco:5-8,8-6,8-9., Cco:Naurys, Cco:M6, Cco:6-4, Cco:6-5, Cco:jmtcarga, Cco:6

Buenos días

Señores

Copropietarios

Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas

Cordial saludo,

La presente en cumplimiento de mis funciones por tarea asignada en solicitud del consejo de administración, donde remite información emitida por el presidente del consejo de administración y enviada al correo de la administración para ser dirigida a cada uno de los propietarios.

Por tal motivo, los invito a leer el comunicado que se encuentra en correo en cola de este correo.

Atentamente,



Silvia Quintero Caballero

Administradora

Barrio La Paz, Santa Marta

Cra 9B #120-121



ACTA No 002 - 2023

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS**

NIT: 9 0 0 1 6 8 6 2 2 - 8

26 DE JUNIO DE 2023

Siendo las nueve y 30 de la mañana (9:30 a.m.) del lunes 26 de junio de 2023, se reunió en segunda convocatoria la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas – Propiedad Horizontal, de manera virtual, a través de la plataforma de Google Meet en el enlace <https://meet.google.com/kuu-wner-ank>, como consta en la convocatoria enviada por correo el 8 de junio de 2023. La convocatoria a esta Asamblea fue realizada por un grupo de propietarios que representan el 27,29% del coeficiente total (como consta en el cuadro de convocatoria).

La primera convocatoria se llevó a cabo el 24 de junio de 2023 a la misma hora bajo la misma plataforma y enlace, la cual no contó con el quorum requerido para sesionar pues tuvo la presencia del 25.96% de los coeficientes.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Para participar en la reunión virtual se estableció como mecanismo de control el registro de los copropietarios, por medio de un formulario que debían diligenciar, de tal manera que todos los presentes pudieran ser verificados y establecer su representación en la Asamblea para la votación.

El siguiente cuadro muestra la lista de asistentes y el número de predios que representa en la Asamblea, que corresponden a 23 personas y 34 predios. De acuerdo con esto se puede sesionar en segunda convocatoria.

CUADRO DE ASISTENTES - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA SEGUNDA CONVOCATORIA
JUNIO 26 DE 2023

Fecha Registro	Nombres y apellidos del participante	Número de predios que representa
26/06/2023	Angelica Patricia Acero Lizarazo	1
26/06/2023	Fabio Enrique Salazar	1
26/06/2023	Zully Ponce	1
26/06/2023	Adriana Mile Ricardo Paternina y Olga Dauder	5
26/06/2023	Jesica lorena ramirez castro	1
26/06/2023	Claudia Patricia Soto Valencia	1
26/06/2023	Iván Darío Serpa Benavides	1
26/06/2023	Ruben DaríoTobón	1
26/06/2023	Margarita González	1
26/06/2023	Andrés Gamboa	2
26/06/2023	Fredy Piedrahita R.	2
26/06/2023	Angelica	2
26/06/2023	MARIA ELENA GOMEZ M	2
26/06/2023	Juan Sebastian fernandez patiño	2
26/06/2023	GLADYS MCLEAN y NARCISA NCLEAN	2
26/06/2023	Miguel Rincon	1
26/06/2023	Rodolfo Sánchez	1
26/06/2023	MARTIN H RODRIGUEZ	1
26/06/2023	José Rodrigo Vásquez García	2
26/06/2023	Paddy Alexander Ramírez Castro	1
26/06/2023	Jhon Jairo Gomez Amaya y Dayana lucia Bonilla Prada	1
26/06/2023	Blanca Lilian estrada Duque	1
26/06/2023	JOSE DOMINGO NEVA TAUTIVA	1

Lectura del orden del día

El moderador de la reunión el señor Paddy Ramírez informa que se inicia la grabación y se da por iniciada la Asamblea. Aclara que el punto uno no se requiere para esta asamblea extraordinaria y se cumplió con el registro de asistentes para sesionar.

Hace la lectura del orden del día y pregunta a los asistentes si están de acuerdo.

La señora Gladis MClean menciona que se debe dar discusión a los temas. El señor Paddy le explica que esto ya fue debatido por fuera de la Asamblea entre el grupo de propietarios convocantes y aquí lo único que se va hacer es tomar decisiones. Esto es claramente el propósito de la reunión y por esto se permitió que se pudiera realizar en horas laborales en el entendido de que la reunión es corta. La señora Gladys MClein dice que no es que no quiera participar, solo que no está de acuerdo con que no se debata. En general los asistentes no apoyaron la moción de la señora Gladys y corroboraron lo que dijo el Señor Paddy Ramírez. La señora Gladys quiere dejar constancia de que una reunión de asamblea en la que no se discute no es democrática y ella no está para actuar como un robot que solo diga si o no. El señor Paddy aclara que las opciones de SI y NO, que se presentan para decidir cada punto del orden del día, es la forma como va a votar cada asistentes, permitiendo que las mayorías decidan democráticamente.

Interviene el señor Andrés Gamboa, quien con una actitud amable agradece que le permitieran hablar en esta asamblea. Manifiesta que le causo curiosidad conocer los propietarios que realizaron esta convocatoria y por ello asistió. Que observa una mayoría votando a favor de los puntos a tratar en esta asamblea y él no tendría opción porque actúan pensando según los intereses de los lotes. La señora Claudia le respondió que este grupo solo está buscando más equidad y parar los abusos de poder en el Mirador, porque los lotes no recibimos casi nada, pero si pagamos lo mismo que los dueños de casa que utilizan vigilancia, servicios públicos, administración. El señor Andrés manifestó que en el pasado se han dado muchas discusiones en el conjunto, la misma historia. Que no le agradó mucho todo el caos que se ha generado. Al pedir aclaración la señora Claudia Soto sobre lo último, porque entendió que se refería a esta asamblea, el señor Gamboa expresó que se refería a todo lo que generó el señor Eduardo Gómez (presidente del consejo) con sus acciones. La señora Claudia Soto le respondió: pero usted asistió a la asamblea de marzo. A lo que él contestó, no yo no fui, le di poder a la señora Gina y ella votó.

Luego de estas intervenciones se da por aprobado el orden del día.

Elección de presidente y secretario de la Asamblea

El señor Paddy como moderador pide a los asistentes presentar candidatos de presidente y secretario de la asamblea.

La Señora Mile Ricardo y la Señora Claudia Soto proponen como presidente al señor Paddy Ramírez, el cual acepta su postulación. La Señora Olga Dauter propone como secretario a la señora Claudia Soto, la cual acepta su postulación. No habiendo más candidatos, el señor Paddy Ramírez lo pone a votación y por unanimidad se aprueba como: Presidente de la asamblea el señor Paddy Ramírez y Secretaria la señora Claudia Soto.

Designación de la comisión encargada de revisar y aprobar el acta

El señor Presidente pide a los asistentes presentar candidatos para revisar y aprobar el acta de la asamblea.

La Señora Claudia Soto propone a Sebastián Fernández como parte de la comisión, la Señora Olga Dauter propone a Adriana Ricardo como parte de la comisión, la Señora Claudia Soto propone a José Neva como parte de la comisión. Se comenta que como Adriana Ricardo será propuesta para el consejo no debería ser parte del grupo que revise el acta. No habiendo más candidatos, el señor Presidente lo pone a votación y se aprueba a Sebastián Fernández y José Neva para verificar el acta.

Votación General

El señor Presidente explica que la votación de los puntos 5 a 12 y 14 del orden del día se van a llevar a cabo en un solo formulario, de tal manera que cada participante pueda votar los nueve puntos de una sola vez para mayor eficiencia en el tiempo. Explica además las características del formulario e indica que es muy sencillo de llenar.

Se procede a colocar el link del formulario en el chat de la asamblea y se abre las votaciones. Después de 45 minutos, el señor presidente informa que ya terminó el tiempo y se cierran las votaciones.

La tabla siguiente muestra los resultados de la votación como porcentajes para cada punto, dándose aprobación de todos.

Puntos Orden del día para Votación	Si	No	Resultado
Cinco	100%	0%	Aprobado
Seis	100%	0%	Aprobado
Siete	100%	0%	Aprobado
Ocho	100%	0%	Aprobado
Nueve	97%	3%	Aprobado
Diez	100%	0%	Aprobado
Once	77%	23%	Aprobado
Doce	100%	0%	Aprobado
Catorce	100%	0%	Aprobado

De esta manera se aprobaron los temas del orden del día que nuevamente se presentan:

5. Orden de realizar de ahora en adelante asambleas virtuales o mixtas, nunca exclusivamente presenciales para garantizar la asistencia de todos los propietarios.	Aprobado
6. Reversión del incremento de la cuota ordinaria del 41,6% y reemplazo por el 16%	Aprobado
7. Anulación del cobro retroactivo (art 19 reglamento interno)	Aprobado
8. Anulación de la cuota extraordinaria.	Aprobado
9. La deuda del acueducto debe ser asumida por los residentes que la consumieron, descontando la parte proporcional del consumo de la copropiedad, portería, riego y la oficina de administración.	Aprobado
10. Reversión de la aprobación del presupuesto de ingresos y gastos año 2023 y orden de que sea ajustado a los ingresos incrementados por las cuotas de administración reajustadas en el 16% y ajustar los gastos a los ingresos.	Aprobado
11. El gasto de rondero nocturno debe ser asumido por los propietarios de casas (residentes y no residentes).	Aprobado
12. Modificar las restricciones de acceso al conjunto residencial	Aprobado
14. Exigencia de informes mensuales por parte de la administración incluyendo gastos e ingresos.	Aprobado

15. Agendar otra asamblea extraordinaria para debatir el tema de conflicto de linderos.

Punto Trece del Orden del Día: Elección de nuevo consejo de administración (artículo 45 Reglamento):

Siguiendo con el orden del día, se procede a la votación del punto 13. El señor Presidente de la Asamblea pide a los asistentes proponer candidatos al consejo de administración para nombrar nuevo consejo.

Los asistentes fueron proponiendo los siguiente nombres y resultaron siete para principales y seis para suplentes. Por acuerdo de la Asamblea se propuso que el nuevo consejo pudiera tener siete principales. Se preguntó a los candidatos si se postulan? todos aceptaron.

Se presentó por parte del señor Presidente el siguiente cuadro de postulantes y la asamblea lo dio por aprobado.

Lista del nuevo Consejo de Administración aprobado en segunda convocatoria Junio 26 de 2023	
PRINCIPALES	SUPLENTE
Paddy Alexander Ramírez	Claudia Soto
Freddy Piedrahita	Olga Dauder
Rodolfo Sánchez	Blanca Lilian Estrada
Alexis Amador	Iván Serpa
Adriana Ricardo	Zully Ponce
Margarita González	Omaira Piedrahita
Martin Rodríguez	

Punto Quince del Orden del Dia: Agendar otra Asamblea extraordinaria para debatir el tema de conflicto de linderos:

El señor presidente informa que se prosigue con el punto 15 y último de la asamblea. Se informa que para la votación se tiene un formulario que se coloca en el chat de la asamblea. Durante la votación algunos piden revisar su decisión, por lo que se continua deliberando.

El señor presidente informa que se cierran las votaciones y se menciona que la mayoría votó así: por convocarla en 1 mes: 25%. Por convocarla en dos meses: 58,3%. Por convocarla en tres meses: 16,7%. Por lo cual la nueva administración deberá convocar una nueva asamblea extraordinaria a más tardar en dos meses después de posicionado el nuevo Consejo de Administración.

Cierre de la Asamblea

La secretaria de la asamblea menciona que siendo las 11:30 am del lunes 26 de junio del 2023, se declara por parte del presidente terminada la asamblea extraordinaria y se desconecta la grabación.

(Original firmado)

Paddy Alexander Ramírez
Presidente

(Original firmado)

Claudia Patricia Soto
Secretaria

Comisión Verificadora del Acta:

(Original firmado)

José Domingo Neva
Propietario 15-8

(Original firmado)

Sebastián Fernández
Propietario 7-4



ACTA No 001 - 2023

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CONDOMINIO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS NIT: 9 0 0 1 6 8 6 2 2 - 8 31 DE MARZO DE 2023

En la ciudad de Santa Marta, Magdalena, siendo las tres de la tarde (3:00 p.m.) del viernes 31 de marzo de 2023, se reunió en segunda convocatoria la Asamblea General de Copropietarios del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas – Propiedad Horizontal, de manera presencial, en las instalaciones de Coedumag, ubicado en la Carrera 2 No 11A- 98 sector Rodadero - Santa Marta.

La convocatoria a esta Asamblea fue realizada por la administradora Silvia Quintero., la cual fue enviada el 14 de marzo del 2023.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del Quórum

La señora **Silvia Quintero.**, administradora del condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas, da la bienvenida y apertura a la reunión en segunda convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas, siendo las 3:00 p.m. del 31 de marzo de 2023, con un quórum inicial del **34,29%**, el cual permite iniciar la reunión válidamente, luego de pasadas hora y cuarto se complementa un quórum de **38,42%**

ASISTENTES:



LOTE	PROPIETARIO	COEFICIENTE
55	OSCAR REYNA DURAN	0,78
56	OSCAR REYNA DURAN	0,78
57	OSCAR REYNA DURAN	0,79
58	NATIVIDAD MOZO	0,8
65	MARINA MORA DE MARTINEZ	0,74
67	LUISA ELVIRA MARTINEZ MORA	0,78
68	ANA VICTORIA MARTINEZ	0,78
71	LUZ AIDA GOMEZ - JHON RONDON GAMBOA	0,74
72	JOSE ANDRES ESTOR VARELA	0,79
73	ALBA LUCIA VARELA MORENO	0,79
81	LUZ MARINA PERTUZ	0,81
83	PEDRO HORACIO RODRIGUEZ VARELA	1,14
86	ASAMA S A S	0,87
87	ASAMA S A S	0,86
92	ESMERALDA BELTRAN ROJAS	0,74
93	ANDREA CARDENAS PACHON	0,76
96	JORGE NIETO	0,9
102	HELI RODRIGUEZ	0,9
103	RAFAEL ALBERTO GUACANEME	0,92
104	MIGUEL ARTURO PARRA	0,79
105	JORGE MEDINA	0,78
107	MAGDALENA GONZALEZ	0,76
108	MILTON GOMEZ	0,85
111	OMAR ALEXANDER CASTILLO PINZON	0,79
113	GIOVANI TRIANA	0,78
115	ANA RODRIGUEZ-BLANCA RIAÑO-GILBERTO POLO	0,79
116	CLAUDIA DEL PILAR GARCES MARTINEZ	0,95
122	RODRIGO ZULUAGA - JULIA REYNA	0,84
123	RODRIGO ZULUAGA - JULIA REYNA	0,82
128	PROYECTAR ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, SAS	0,8
131	GINA PAOLA VANEGAS HERNANDEZ	0,82
133	FABIAN CARDENAS VARELA	0,78
134	JOSE RUBEN SEGURA GAITAN	0,8
151	KATHERINE GUTIERREZ DAZA	0,96
152	CRISTINA CALDERON	0,93
155	ORLANDO GARCES	0,93
166	JOSEFINA ISABEL NUÑEZ/JUAN MANUEL RIOS NUÑEZ/ANNY PAOLA RIOS NUÑEZ	0,38
167	VICTOR RUBIANO/GLORIA ESPERANZA PULIDO	0,42
168	VICTOR RUBIANO/GLORIA E. PULIDO	0,46
185	LEIDY RAMIREZ Y RUBEN AMAYA VERD	0,48
510	FRANCISCO J AVELLA ESQUIVEL - MARIA BURJ	0,74
512	SANTIAGO MAYORAL	0,78
612	MIGUEL ARTURO PARRA - MARYLUZ FORERO	0,83
613	MIGUEL ARTURO PARRA - MARYLUZ FORERO	0,79
810	ASAMA S A S	0,78
811	LUZ MARINA PERTUZ	0,78
1210	EDUARDO GOMEZ GUTIERREZ/BANCOLOMBIA, S.A.	0,84
1211	PROYECTAR ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN, SAS	0,81
14104	GUSTAVO ANDRES GAMBOA CARRANZA	0,49
		38,42



2. Lectura de la convocatoria y aprobación del Orden del Día.

Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria

En calidad de firma Administradora del **CONDOMINIO RESIDENCIAL EL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS**, me permito convocar a los señores copropietarios a la Asamblea General Ordinaria, las cuales se realizarán en las instalaciones de Coedumag, ubicado en Calle 21a Cra. 2A Esquina, Avenida Tamacá sector Rodadero Sur - Santa Marta, **el día jueves 30 de marzo a las 2:00 de la tarde.**

Las inscripciones para ingreso a la Asamblea General Ordinaria 2023, iniciaran a la 1:30 pm, donde debe presentarse con certificado de libertad y tradición actualizado, de todos los inmuebles que representa.

El Balance, Informe y demás documentos que ordena la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran a disposición de los señores Copropietarios en las oficinas de la administración.

Los Copropietarios que no puedan asistir, podrán hacerse representar mediante poder escrito firmado por el Propietario o Representante Legal y el Apoderado, dirigido a la Administración del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas y **los que sean personas jurídicas, deben acompañar el certificado de existencia y representación legal.**

La presente convocatoria se hace en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 37 y demás concordantes del reglamento del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas.

Igualmente, y según el reglamento de Propiedad Horizontal, **artículo 39, si convocadas las asambleas estas no sesiona por falta de Quórum, las asambleas podrán deliberar y decidir válidamente al siguiente día hábil a la misma hora de la citación** con un número plural de copropietarios cualquiera que sea la cantidad de porcentaje de participación representados en las asambleas, por tanto, queda mediante este instrumento efectuada la segunda convocatoria en caso de requerirse.

Cordialmente,
Silvia Quintero Caballero
Administradora y Representante legal



Santa Marta, marzo 14 de 2022

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura de la convocatoria y aprobación del Orden del Día.
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
4. Designación de la Comisión encargada de revisar y aprobar el acta.
5. Informe de Gestión de la Administración y el consejo de copropietarios.
6. Consideración y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2022.
7. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023.
8. Elección del consejo de administración ARTICULO 45.
9. Elección del Revisor Fiscal ARTICULO 57.
10. Elección del comité de convivencia.
11. Proposiciones y Varios.

Por unanimidad de los asambleístas queda aprobado el orden del día propuesto.

3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.

La señora **Silvia Quintero.**, administradora, explica que normalmente esta función la asume el presidente del Consejo, y así mismo la Secretaría la puede hacer la Administración; sin embargo, también se puede elegir a otras personas si así lo considera la Asamblea.

El señor Eduardo Gómez se postula como presidente de la Asamblea, por lo que se somete a aprobación, así como la postulación de la administradora (Silvia Quintero) como la secretaria de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios aprueban al señor Eduardo Gomez como presidente de la Asamblea y a la administración (Silvia Quintero) como secretaria.

4. Designación de la Comisión encargada de revisar y aprobar el acta

La señora **Silvia Quintero.**, explica que la función de las tres personas que conformen la Comisión es la de verificar que lo que se trate en la reunión, quede plasmado debidamente en el Acta y a solicitud de la Asamblea se inicia la grabación de la sesión por parte de la Administradora, por motivos



de seguridad. Es así como se solicitan tres voluntarios para conformar la comisión.

Se proponen como voluntarios:

- La señora Alba Lucia Varela (Lote 7- 3)
- El señor Luis Zuluaga (Lote 12 - 2)
- La señora Laura del Pino (Lote 10 – 8)

Se pone en consideración por parte de la presidente de la Asamblea a las personas que se propusieron para conformar la comisión encargada de revisar y aprobar el acta.

Se aprueba por unanimidad las personas propuestas para la comisión encargada de revisar y aprobar el acta.

5. Informe de Gestión del Consejo de Administración y la Administración.

La señora **Silvia Quintero**, explica que la presentación del Informe de Gestión del año 2022 se realiza a través de una presentación PPT que se proyecta a la Asamblea, la cual se anexa a la presente acta para que forme parte integral. en el que se resume el informe enviado en la cartilla para la asamblea. Dicho documento se transcribe a continuación:

Introducción:

Durante los seis meses de administración, que se inició en este 2022 durante el mes de junio, la Administración y el Consejo de Administración, han trabajado para cumplir las expectativas de los propietarios del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas.

Durante el año 2022 se logró realizar diferentes gestiones para el bienestar de los propietarios y residentes del Condominio, logrando así, reducir los porcentajes de problemáticas en temas operativos y logrando un mejor bienestar para todos.

Es importante destacar que la administración del Condominio El Mirador de las Gaviotas se enfocó durante el 2022 en fortalecer la seguridad, el bienestar de los empleados y residentes, reforzar las zonas comunes del condominio, colocar en orden los procesos jurídicos, recuperación de cartera, organización contable y financiera, documentación legal, administrativa y documental.

Es así como el Consejo y la Administración en cabeza de Silvia Quintero Caballero, les da la bienvenida a la Asamblea de Copropietarios del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas.



Bienestar Laboral

En el mes de diciembre se entregaron anchetas a todos los empleados de la copropiedad (2) y outsourcing (5).



Documentación Contable

Se realizó organización soportada de documentación contable, la cual la copropiedad no contaba con soportes.

1. AZ de Proveedores
2. Carpeta de EEFF
3. AZ de Cartera
4. Carpeta de recibos de caja
5. AZ de caja menor
6. Carpeta de cuentas de cobro
7. Carpetas de Egresos

Descuentos en Cuotas de Administración.



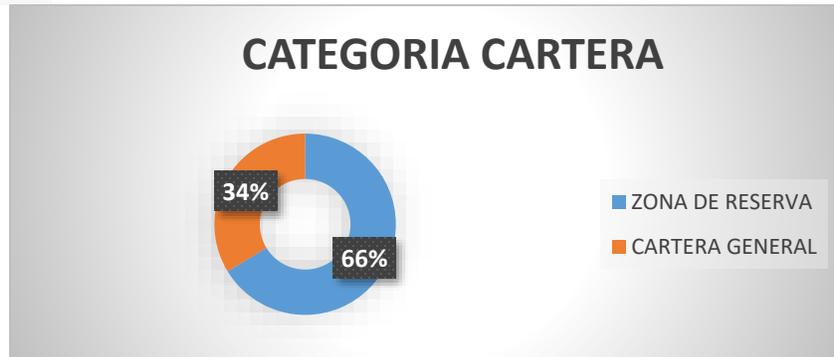
La Copropiedad otorgó pronto pago al día 10 de cada mes, por un valor anual de \$7'546.880 correspondiente al 110% presupuestado.

Gestión Jurídica.

En el año 2022, la empresa Aljurídicas & Prohorizontal Abogados iniciaron el cobro de cartera con las propiedades que mayor tiempo y valor adeudan con el Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas.

PROPIEDAD	PROPIETARIO	TOTAL
8-8	Martin Humberto Rodriguez Castillo	\$6'712.851
9-4	Orlando Rojas	\$14'773.933
10-1	Francisco Poso	\$15'947.985
15-9	Gustavo Adolfo Leal Quiñonez	\$11'544.942
TOTAL JURIDICO		\$48'979.711





Seguridad

Durante el año 2022, el servicio de vigilancia lo prestó la empresa **REUTERS SA** quien opera en el Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas desde el año 2021. El valor del servicio mensual tuvo un costo de **\$9'245.880** para un ejecutado anual de **\$110'950.560**.

Durante el transcurso del 2022 con la empresa Reuters se tuvo varios inconvenientes administrativos y legales. Siendo este el principal motivo para dar por terminado el contrato el cual se vence el 1 de abril de 2023.

A continuación, hechos relevantes:

1. Envío de cobro jurídico por retraso en el pago durante el proceso de empalme y recibo de la personería jurídica.
2. Atrasos en los pagos de las prestaciones de los empleados
3. Atrasos en las liquidaciones de las vacaciones aun después de los empleados disfrutarlas
4. No salida a disfrute de las vacaciones a los vigilantes
5. El supervisor zonal de la vigilancia era el administrador de la copropiedad
6. Atrasos en los pagos de los sueldos.

El dispositivo de seguridad estuvo compuesto por el siguiente esquema:

- Guarda 12 horas: 1 operario.
- Guarda 24 horas: 1 operario.

Aseo

Se hizo entrega de insumos de aseo a los empleados de vigilancia en el área de la garita para su óptimo aseo, limpieza y calidad humana.

1. Papel higiénico



2. Limpia Pisos
3. Limpia Vidrios
4. Desinfectante
5. Anti hongos
6. Escoba
7. Pala de aseo
8. Trapero
9. Balde
10. Esponjas
11. Limpiones
12. Ambientador

Fumigación.

La empresa FUMIGLOBAL asistió el control de plagas en el año 2022.

Para el control de insectos voladores y rastreros se aplicó insecticida líquido “piretroide”, implementando máquina pulverizadora de motor, máquina nebulizadora eléctrica y bomba manual; interviniendo así oficina, garita, jardines y zonas verdes, además de shut de basuras, áreas perimetrales y demás Áreas Comunes. Estas intervenciones se realizaron dos veces cada tres meses, iniciando actividades a las 5:00 am.

Para el control de ofidios, en cada visita realizada se aplicó producto repelente en las áreas perimetrales del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas.

Jardinería

El señor Pedro Rizo y Juan Carlos Rápelo, prestaron los servicios de jardinería durante el año 2022, mediante la modalidad de prestación de servicios. Dentro de las labores realizadas resaltamos las siguientes:

- Rocería de zonas verdes con máquina guadañadora y manual.
- Corte y podas de formación en arbustos y árboles adultos.
- Limpieza de jardines en zonas verdes.
- Fertilización de zonas verdes.
- Control de plagas con insecticida.
- Control de malezas con herbicida.

Mantenimiento.

El mantenimiento de los equipos y de la infraestructura se realizó de acuerdo al cronograma de actividades definido para el año 2022.



Dentro de las principales actividades realizadas para mantener las Áreas Comunes en buenas condiciones, resaltamos las siguientes:

- Obras civiles menores
- Mantenimientos de pintura en infraestructura
- Labores menores de plomería en baños administrativos y garita
- Mejoramiento del acabado del cielo falso en material de drywall
- Ajustes eléctricos menores
- Reemplazo de luminarias
- Reemplazo de rejillas en área común
- Instalación de cerraduras
- Limpieza de tuberías y registros principales

Portón Eléctrico

Durante el 2022, el equipo que más inconvenientes tuvo fue la funcionalidad del portón eléctrico, por diferentes motivos y constantes (electricidad, control, imán, rieles, conexión) de tal manera que se procedió a instalar un botón desde el puesto de la garita.

ANTES



DESPUES





Reciclaje

El reciclaje durante el 2022 fue donado, a cambio, de la clasificación y recolección.

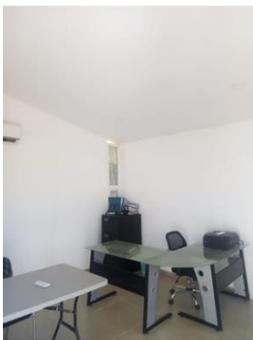


Vidrio Panorámico Garita

Por rotura del vidrio generado por las brisas y el desgaste se procedió al cambio del vidrio con la empresa CM vidrios por un valor de \$780.000



Pintura y Resane Oficina Administración



Pintura y Resane Garita



Pintura Muros Perimetrales Delanteros





Posa Séptica Garita



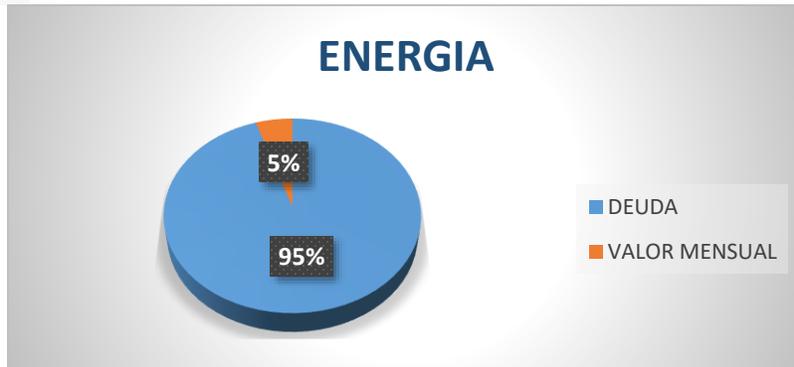
Rejillas de Aguas Lluvias



Servicios Públicos

Energía.

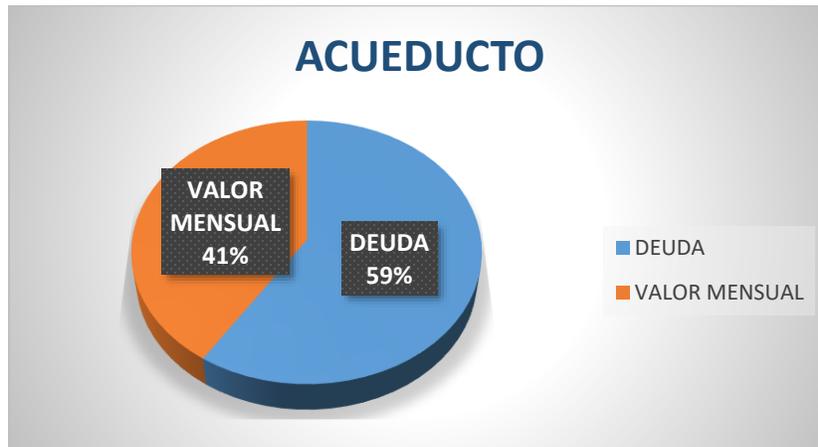
Al corte del 31 de diciembre de 2022 a la Copropiedad le fueron facturados **\$7'300.00** por energía, de los cuales el valor mensual es de **\$25.020** y una deuda anterior de **\$6'930.610**



Acueducto.

Al corte del 31 de diciembre de 2022 a la Copropiedad le fueron facturados alrededor de **\$28'000.000** por servicio de acueducto, de los cuales **\$951.650** fueron facturados mensualmente y corresponde al **40%** del total facturado por la empresa ESSMAR ESP durante el periodo en mención y una deuda anterior de alrededor de **\$17'000.000**

La póliza de la administración adscrita a la empresa de acueducto responde por las propiedades privadas que no se cuentan con medidor propio, ya que el condominio no cuenta con gastos mayores de acueducto en zonas comunes.



Proyección 2023

Enfocados en la necesidad del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas, la administración visiona para el 2023, los siguientes puntos:

1. Un total del 80% de recuperación de Cartera
2. Actualización del RPH



3. Aprobación del manual de convivencia y Mascotas
4. Normalización de las deudas con las empresas prestadoras del servicio de energía y acueducto.
5. Arreglo de los muros perimetrales
6. Mantenimiento de la concertina
7. Construcción de una zona multifuncional (parque infantil, cancha múltiple)
8. Construcción de un salón social

AGRADECIMIENTOS

La Administración del Condominio Residencial El Mirador de las Gaviotas, agradece a cada uno de los copropietarios por la gran confianza depositada en la gestión de la administración y por el cumplimiento de cada una de las obligaciones de la copropiedad y del esfuerzo que por supuesto se ha visto reflejado en la buena operación del Condominio Residencial.

Al consejo de administración por su excelente labor que mes a mes rindió frutos con sus decisiones estudiadas y el análisis juicioso de cada situación que se presentó en el Condominio. A los propietarios por su especial carácter de lucha y su gran capacidad de pertenencia para hacer crecer y valorizar el Condominio.

Firmado

Silvia Quintero

Administradora y Representante legal

El señor Eduardo Gómez (lote 12-10) pregunta ¿Qué pasó con el vandalismo contra la oficina de la administración, ocasionada por un familiar del propietario del lote (9-1)? La Administradora le responde que el administrador anterior, quien también era supervisor de la empresa de vigilancia, no solicitó la póliza ni interpuso el denuncia. Por lo tanto, el recurso no se pudo recuperar, sin embargo dado que se hicieron arreglos en la garita y en la administración, se aprovechó para realizar las reparaciones.

La señora **Leidy Ramírez (Lote 18 – 5)** indica que una parte de la manzana 18 no cuenta con concertina, donde esta había quedado desde hace dos asambleas autorizadas para instalar. El Dr., Eduardo Gomez (Lote 12 -10) comenta que no estaba al tanto que esa zona aun no tenía instalada la concertina. La Dra. Alba Varela (Lote 7 – 2) explica que el presupuesto aprobado no alcanzó y la indicación que recibió que en su manzana no tenían suficientes casas y en casos como ella de su propio bolsillo instaló la concertina de toda la parte delantera que esta frente a su propiedad.

La administradora Silvia Quintero, indica que no conoce los motivos exactos de los



antecedentes, pero el condominio no se puede acostumbrar a vivir de estar sacando cuotas extraordinarias o personales para cubrir gastos propios de la copropiedad que deben estar incluidos en el presupuesto, quedando demostrado con la situación antes mencionada de la concertina que el presupuesto que venían manejando no se acoge a las necesidades reales de la copropiedad.

La señora **Laura del Pino (Apoderada lote 8 – 10)** pregunta ¿Cuáles son las deudas de servicios públicos mencionadas y desde cuando existen? La administradora Silvia Quintero responde que desde que el conjunto se convirtió en persona jurídica, que se adeudan 34 meses. También informa que en la empresa prestadora del servicio de acueducto ESSMAR ESP, en la reunión sostenida de manera presencial en compañía de la Dra. Diana Escobar (presidente del consejo de administración) nos indicaron, que hay un total de 34 facturas adeudadas. La Dra. Diana Escobar (Apoderada Lote 8-6) indica que prácticamente el conjunto no ha pagado las facturas y tampoco se había pagado la facturación mensual enviada mes a mes por la empresa prestadora del servicio de acueducto a pesar de estar presupuestada.

La administradora indica, que es un tema delicado ya que la deuda es existente y de pasar a cobro jurídico incrementa los honorarios de un abogado, intereses y costas procesales.

El Dr. **Eduardo Gomez (Lote 12 -10)** toma la palabra y explica que la deuda debe ser saneada ya que se corre el riesgo de embargo a la copropiedad, bien están los casos, de las personas que han querido normalizar sus viviendas y no han podido por que el condominio se encuentra bloqueado debido a la deuda existente.

Moción de orden, por parte del señor **Jose Segura (Lote 13 – 4)** solicita continuar con el orden del día y dejar estos temas importantes para proposiciones y varios, además manifiesta que no ve el rubro de multas para quienes no asisten a las asambleas. La administradora informa que lo revisará porque no conoce.

Se presenta la siguiente pregunta entre los asambleístas ¿Se ha tratado de llegar a un acuerdo de pago con las empresas prestadoras de los servicios públicos? La administradora responde que se ha realizado el acercamiento sin llegar a un acuerdo hasta no tener una directriz por parte de la asamblea, y aclara que persistir en esta situación perjudica a la copropiedad, y no se pueden normalizar a las propiedades privadas.

Por parte del propietario del **lote 9 – 2** indica que la responsabilidad de la copropiedad es de todos así mismo, cuando se compra en propiedad horizontal se adquieren derechos y deberes que toca cumplir a cabalidad. Adicionalmente, debe



existir un excedente alto debido a las obras que indica la vecina que no se realizaron.

La administradora **Silvia Quintero**, indica que el presupuesto del condominio no está ajustado a la realidad de los egresos y que adicionalmente gran parte de estos ingresos se encuentran en cartera, siendo así, mensualmente solo se ajusta a las obligaciones establecidas.

El propietario del **lote 9 – 2** expresa que siendo así existe es un supuesto presupuesto.

El Dr. **Eduardo Gomez (Lote 12 – 10)** contesta, que el siguiente punto se proyectara el proyecto de presupuesto 2023 con ajuste a las necesidades básicas de la copropiedad.

Por parte de un asambleísta se realiza la pregunta ¿Cuánto es la sanción por no asistencia a la asamblea? La administradora Silvia Quintero indica que en el RPH de propiedad horizontal no indica sanción por inasistencia y para que se haga valido debe quedar aprobado en asamblea, por lo cual, revisara el tema.

La señora **Gina Vanegas (Lote 13 – 1)** indica que en el año 2019 aprobaron cobrar sanción.

El **Dr. Eduardo Gomez (Lote 12 – 10)** indica que se revisara este punto clave, la idea es sanear las problemáticas y mejorar.

La administradora Pregunta ¿Existe alguna duda adicional por parte de los asambleístas?

De manera unánime solicitan continuar con el siguiente punto a tratar.

Informe del Consejo de Administración.

La Dra. **Diana Escobar (Lote 8 – 6)**, manifiesta que el Consejo de Administración se encuentra disuelto en la práctica, debido a la renuncia de dos de sus miembros, y la ausencia de uno durante todo el periodo, sin que se hubiera reestablecido por falta de convocatoria a la Asamblea extraordinaria para ello, sin embargo, pide la palabra para presentar a título personal, una radiografía general del estado de la Condominio, el cual fue proyectado por PPT, la cual forma parte integral del acta. Al tomar la palabra indica que no pretende presentar un informe de gestión, sino una realidad del estado actual de la copropiedad desde su perspectiva como le hubiese gustado recibirla en la información en la asamblea del año pasado.



INFORME DE RADIOGRAFIA GENERAL

Marzo 30 de 2023

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

En la asamblea del día 10 de abril de 2022, se eligieron 5 miembros de consejo, de los cuales 4 tenían calidad de residente en el condominio.

Reuniones periódicas, en ocasiones hasta dos sesiones por mes. posteriormente realizamos una reunión sin Quórum en septiembre de las cuales las dos últimas actas se encuentran sin firma puesto que no se realizó sesión del consejo.

Desintegración del Consejo en Agosto de 2022, pendiente llamado a Asamblea extraordinaria

SELECCIÓN DE ADMINISTRADOR

INSPECCION
4 MAYO

•NO HABIAN ARCHIVOS
•IMPOSIBLE REALIZAR TRAZABILIDAD
•NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN CONTRACTUAL 11 DE MAYO 2022

CONVOCATORIA

2 candidatos con experiencia. Se selecciona a Silvia Quintero:
a.) Mayor experiencia laboral asociada al cargo
b.) Cercanía al condominio : Mayor asistencia
c.) Era administradora en cc Zazue: Mayores ideas, equipo de trabajo

INICIO DE
LABORES

INICIO DE CONTRATO: 22 de mayo de 2022
REPRESENTACIÓN LEGAL: 12 de junio de 2022 (empalme)



ACTIVIDADES



PENDIENTE BUCEAR CORREO ELECTRONICO E IMPRESIONES PARA COMPLETAR CARPETAS

ESTADO CONTRACTUAL AL MOMENTO DE INICIO DE ACTIVIDADES DEL CONSEJO

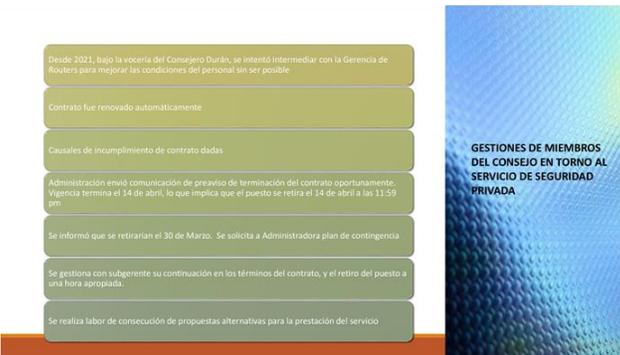


CONTADOR EXTERNO





ACCIONES CON RELEVANCIA JURIDICA POR PARTE DE LA ADMINISTRACION





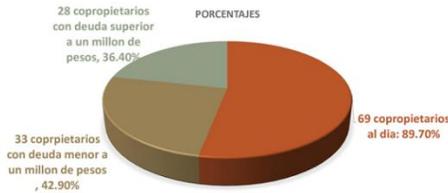
COMPARATIVO DE PROPUUESTAS

NOMBRE	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	SERVICIOS ADICIONALES	OBSERVACIONES
SERVIGTEC	\$ 15.353.240,00	\$20.000.000 para renovación en tecnología o libre inversión según necesidades de las instalaciones y matriz de riesgo, pagaderos 100% en los dos primeros facturas se amonesta mensualmente en cuotas de \$1.666.666 1. Evaluación al sistema de seguridad mantenimientos preventivos al CCTV durante el 1 año de contrato 2. Seguro de seguridad 3. Seguro de público 4. Capacitación en código de policía, prevención de incendios, huracos, ciclones 5. Plan de formación a entregar una vez se inicie el proyecto 6. Infr de apoyo 7. Factura a sin cobro 8. \$4.000.000 de descuento en factura 5 9. Registro de vía y luminaria al día 10. Borneos de parque estacionamiento	\$ 13.686.574,00 Proviene del anterior superior
CDSERVIPP	\$ 17.245.024,00	1. radio conexión directa a la red de apoyo de la policía 2. \$100.000 mensuales de combustible como auxilio al refuerzo nocturno 3. Se recibe al personal humano (vigilante) que se solicita siempre que cumplan con el proyecto	N.A. N/A
GRANCOLSERVIG	\$ 12.180.000,00	Bono de \$33.000.000 a libre destinación	Tarifa sin costo
FISMA COMPANIA DE SEGURIDAD	\$ 14.354.475,50	Bono de celebración fiestas especiales \$200.000	Valores promediados según lo discriminado en la propuesta
			Valor promedio descontando el bono \$33.000.000

DE LOS INFORMES RECIBIDOS EN LA CONVOCATORIA

CULTURA DE PAGO A CORTE 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

total copropietarios 130



CULTURA DE PAGO A CORTE 28 DE MARZO DEL 2023

total copropietarios 130



ESTADO	CORTE DIC 31 DE 2022	CORTE 28 MARZ DE 2023
AL DIA	69	58
DEUDA MENOR \$1.000.000	33	38
DEUDA MAYOR \$1.000.000	28	34



ESTADO DE OBLIGACIONES DE FIN DE EJERCICIO



DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
HONORARIOS - JAVIER SANCHEZ	\$ 0.00	\$ 828.000.00	\$ 828.000.00
HONORARIOS - ALFREDO ALMANZA	\$ 0.00	\$ 1.200.000.00	-\$ 1.200.000.00
SERVICIO TECNICO - MILUVA SAS	\$ 0.00	\$ 3.547.270.00	-\$ 3.547.270.00
SERVICIO DE VIGILANCIA - SEGURIDAD REUTERS LTDA	\$ 11.329.00	\$ 8.362.387.00	-\$ 8.351.058.00
SERVICIO PUBLICO - DIALNET DE COLOMBIA SAS	\$ 0.00	\$ 97.461.00	-\$ 97.461.00
SERVICIO PUBLICO - AIRE SA ESP	\$ 1.431.050.00	\$ 1.161.160.00	\$ 269.890.00
COMPRAS - YESICA VILFAÑE HEREDIA	\$ 59.400.00	\$ 0.00	\$ 59.400.00
COMPRAS - ALFREDO ALMANZA	\$ 0.00	\$ 211.051.00	-\$ 211.051.00
RETENCION EN LA FUENTE - DIAN	\$ 333.174.00	\$ 1.091.000.00	-\$ 757.826.00
TOTAL	\$ 1.834.953.00	\$ 16.498.329.00	-\$ 14.663.376.00

De los honorarios	Se evidencia mejora en la oportunidad de pago de un año a otro
Dialnet	Se evidencia que se contaba con servicio de internet en la administración, presentaba mora que se canceló en marzo del 2023, y se suspendió el servicio, dificultando la labor del administrador y del contador remoto.
Servicios públicos	Se evidencia que el reporte no refleja la realidad dado que no incluye deuda de servicio de Agua. Al revisar a fondo se encuentra que ni durante el año 2021 ni 2022 se hizo pago alguno por concepto de agua.
Dian	Si bien se refleja un valor global, no se permite determinar a que periodos corresponde.

PERIODO	VALOR	ESTADO ACTUAL
2007	\$1.000	Pendiente de pago
2023	\$21.000	Mora. Corresponde al periodo de enero de 2023 según información contable
2022	\$	Obligación vencida pagada en marzo del 2022.

ESTADO DIAN



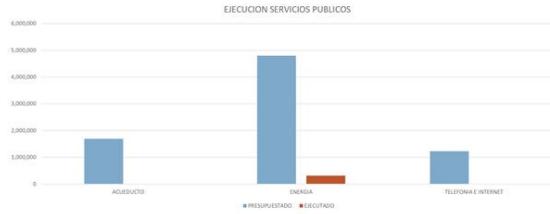
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La ejecución presupuestal presentada muestra excedentes por \$16.174.000

No contempla gastos de servicios públicos:



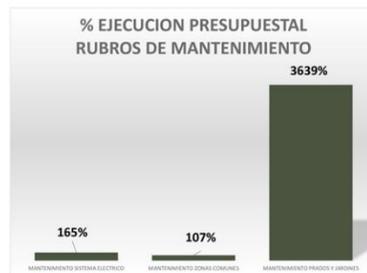
AL MES DE FEBRERO DE 2023:
ESSMAR: \$29.881.410
AIRE: \$7.243.000



EJECUCION DE SERVICIOS PUBLICOS



DE REGISTRARSE
 TODOS LOS GASTOS
 EL RESULTADO DE LA
 EJECUCION
 PRESUPUESTAL ES
 UN DEFICIT



ANALISIS DE
 EJECUCION
 PRESUPUESTAL

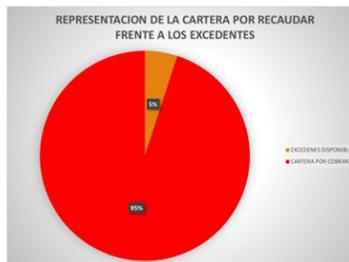
SITUACION DE LIQUIDEZ DE LA COPROPIEDAD

Excedentes del 2022: \$149.158.715

Cartera sin recaudar: \$142.336.747

**CONCLUSION: NO HAY
 RECURSOS DISPONIBLES**

**LOS ASPECTOS URGENTES NO
 PUEDEN CUBRIRSE
 PENSANDO EN LA
 CARTERAMOROSA**





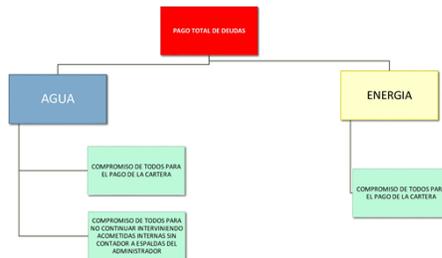
VISION DEL CONDOMINIO

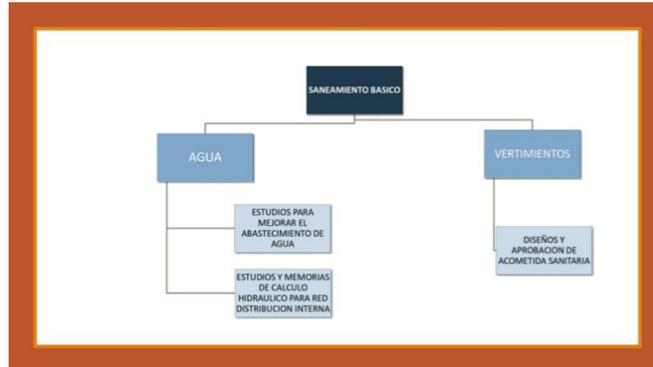


**SUGIERO MINIMIZAR
LOS DESEOS
Y
PRIORIZAR
NECESIDADES**



- PAGO TOTAL OBLIGACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS
- SANEAMIENTO BASICO
- RECUPERACION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA
- PROPIETARIOS COMPROMETIDOS





RECUPERACION Y MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA

- ✓ Hierro expuesto
- ✓ Huecos
- ✓ Pintura
- ✓ Concertina



COMPROMISO DE PROPIETARIOS



- Suministrar la actualización de datos y documentos que se soliciten de manera oportuna
- No intervenir las redes de servicios públicos sin autorización del competente
- Cumplir con los procedimientos para construcciones
- Autorizar en portería el personal que autoriza ingreso a su propiedad, aunque sean personas conocidas en la PM.
- Limitar el ingreso del personal de servicios a altas horas de la noche
- Respetar normas básicas de convivencia
- Participar activamente en los órganos de administración - Residente???

POSIBLES RIESGOS A NO PERDER DE VISTA

Inexistencia de pólizas de ley

Posible Demanda laboral

3. Procesos administrativos por inasistencia a Audiencia convocada por inspector de policía



OTROS COMENTARIOS

pólizas

Artículo 15 Ley. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

PARÁGRAFO 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

CAPITULO XI Ley.

Del administrador del edificio o conjunto, PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Durante la intervención de la **Dra. Diana Escobar**, indica que fueron elegidos en la asamblea del año pasado cinco (5) consejeros, donde se reunían en diferentes horarios, por la facilidad que cuatro (4) vivíamos en el condominio, en últimos momentos terminamos tres (3) para citar a la asamblea.

Y es cuando al ver todo el desorden que se tenía en la administración procedimos a dar por terminado el contrato del señor Alfredo Almanza y en un sinnúmero de hojas de vidas recibidas dimos con la actual administradora que acepto el reto de colocar en orden la casa.

En el momento lo primordial fue ajustar toda la documentación legal, contable, física, ya que la administración no contaba con ningún tipo de archivo, ya que todo estaba en la mente del antiguo administrador y en su correo electrónico, debidamente cabe mencionar que este administrador no era solo nuestro administrador sino también el supervisor de vigilancia de la empresa que tenemos actualmente siendo juez y parte dentro de la copropiedad.

Es entonces donde la labor de la actual administradora fue ardua y difícil, comenzar a recopilar y organizar toda la documentación perteneciente a la copropiedad y a nuestros archivos; contando que en varias ocasiones se les ha solicitado la actualización de datos y han sido muy pocos los que han sido comprometidos con el conjunto y han respondido para poder actualizar la base de datos.



Adicionalmente la **Dra. Diana Escobar** comenta que encontró varios contratos con anomalías, los cuales son los siguientes:

1. El primero el del contador Javier Sanchez, donde este se encuentra ubicado es en la ciudad de Bogota y desde allá ejerce su servicio y más grave aun cuando su cargo es de total asistencia ya que es contador NO revisor fiscal, frente al tema del contador externo, el cual lleva más de tres (3) años de contador y no conocía el conjunto, sin conocer el comportamiento de la copropiedad y software que se utiliza no es de la copropiedad sino de él como persona natural, siendo la información contable de él y no de la copropiedad, es de ahí donde nace la dificultad de que no llegan los recibos, las cuentas no cuadra, se demoran los documentos, entre otros temas que se presentan contablemente, que no son culpa de la administradora, sino de la problemática que viene desde el administrador saliente con el contador actual y donde en estos momentos nos encontramos tratando de recuperar la información para darle manejo interno y no externo.
2. El segundo un contrato con una abogada externa Mayerlin Montaña, donde se comprometió la entrega de la totalidad de la cartera y el cobro de los honorarios era directamente a la copropiedad y no al deudor, donde luego de realizar el empalme del cargo de administrador, el saliente envió un otro si firmado con fecha anterior. Con fundamento en ese contrato, la abogada pasó una cuenta de cobro directa del conjunto, la cual no se pagó, pero la administradora Silvia Quintero la citó en tres (3) ocasiones para aclarar el tema y darle solución, pero no asistió.
Desde la administración se ha venido recopilando información para arreglar la contabilidad con varios lotes que tenían disyuntivas por culpa de la información errónea en el momento de realizar los pagos y equivocaciones con la numeración inversa, donde el que ha cumplido con sus pagos reclama estar al día y el moroso se queda callado cuando le llega su facturación al día.
La administradora ha venido adelantando el cobro pre jurídico directamente, y según informó remitió algunos inmuebles a cobro jurídico a una empresa.
3. El tercer contrato corresponde a la renovación del servicio de vigilancia por un periodo de un año desde el 15 de abril de 2022, donde en marzo del 2022, se le dio la orden de cancelar el contrato con la vigilancia, por eso, hoy en día aun continuamos con la vigilancia Reuters SA por un valor de \$10'227.000, esta empresa esta con el conjunto hasta el mes de abril ya que creo que todos conocemos el mal servicio que presta donde esta arriesgado de alta manera a la copropiedad siendo que basado en el incumplimiento somos solidariamente responsables con cualquier novedad que se pueda presentar con los vigilantes. Debido a esto es que se solicita la autorización para el aumento a una tarifa real que esté aprobada por superintendencia y poder contratar una empresa que cumpla con todas las ordenes de la ley.



El señor **Jose Segura (Lote 13 – 4)** afirma que no es tema de la copropiedad que la empresa no les pague a los vigilantes ya que nosotros les pagamos a la empresa no a los vigilantes, la Dra. Diana Escobar le responde que independiente de pagarle o no a la empresa, la copropiedad es solidaria con los guardas, queriendo decir que de presentarse algún inconveniente o novedad la copropiedad es también responsable.

Continuando la **Dra. Diana Escobar** con la presentación indica que se presenta la cartera donde solo 69 propietarios están al día, 33 están en cartera por debajo de \$1'000.000 y 28 están en deudas superiores a \$1'000.000. El primer llamado que hago es en la convocatoria están los saldos al 31 de diciembre de 2022, revisar si su saldo concuerda sino para que se acerquen a la administración y coloquen sus cuentas en orden.

El señor **Jose Segura (Lote 13 – 4)** comenta que, en el caso de él, le sucedió el año pasado con el antiguo administrador y donde el contador no dio para arreglar sus cuentas y por ultimo le toco volver a pagar sobre una deuda que él no tenía, gracias al contador el cual nunca responde los correos ni las llamadas.

La administradora toma la palabra y explica que deben tener en cuenta pagar completo la factura que se genera, ya que por un saldo mínimo que le quede del pago, pierde el beneficio del pronto pago y adicionalmente le genera intereses.

El señor **Jose Segura (Lote 13 – 4)** pregunta ¿En los estados financieros aparece consignaciones no identificadas, que es? La administradora responde que esas cuentas por identificar son transacciones que algún propietario realizó, nunca envió soporte y están pendientes por asignar al lote correspondiente, si alguno presenta deuda y tiene los soportes de los pagos, los invito a enviarlos por correo electrónico para revisarlos.

El señor **Luis Zuluaga (Lote 12 – 2)** pregunta ¿Existe posibilidades de solicitarle al ESSMAR ESP. Iluminación y más servicios para el condominio? Como hacen con la comunidad.

El propietario de **Lote 9 – 2** interviene por medio de una moción de censura y solicita continuar con el orden del día aprobado, favor continuar con él y no estar tocando varios temas.

La señora **Leidy Ramirez (Lote 18 – 5)** interviene y dice que, en el caso del contador, la copropiedad si cuenta con un software el cual se compró en el año 2019 ¿Qué paso con él? La administradora responde en primera instancia los softwares contables corresponde actualizarlo todos los años, por lo cual, se debe pagar por él, en segunda instancia y lo que recibí como información en el empalme por parte del señor Alfredo Almanza, es que el contador maneja su propio software y no le interesó utilizar en su momento el que tenía el conjunto.



Por parte de un asambleísta pregunta ¿Qué posibilidad existe que el contador transfiera la información contable a una memoria o nube? El **Dr. Eduardo Gomez** responde que se ha solicitado en varias ocasiones, pero es muy celoso de entregarla. La señora Silvia informa que se la había solicitado, y que él la envió, sin embargo, se demoró en descargarla y que cuando intentó visualizarla no fue posible por cuanto no cuenta con el software para eso.

La **Dra. Diana Escobar** continua con la presentación, donde indica que, en cuanto al comportamiento de pago, se puede evidenciar notablemente que los propietarios, como ha cambiado de 69 propietarios al día a 58, la deuda menor ha aumentado y la mayor también aumento un poco.

En cuanto al análisis de Estado de obligaciones de fin del ejercicio, se analizó la información aportada en la convocatoria, evidenciando que en el año 2021 hubo internet, pero actualmente no se tiene, lo que dificulta el envío de documentos al contador, en cuanto a los servicios públicos, tenemos a Air-e que se le debe y a pesar que esto ya lo vimos el año pasado, lo proyectaron presupuestalmente, pero nadie pensó en el agua, es por eso que ahora estamos viendo que los valores reales son diferentes, ya que el agua no quedó considerada como una obligación dentro del estado. Adicionalmente, podemos ver un dato curioso con lo sucedido con el administrador anterior, que podíamos ver a fin de mes, el administrador recibía su sueldo, pero las demás responsabilidades de la copropiedad no se les pagaba oportunamente, los compromisos adquiridos puntualmente y hasta dos meses en mora. esto podemos ver que ha sido completamente mejorado en esta administración. Siguiendo con la Dian notamos que se paga pero no sabemos que es lo que pagamos y todos los pagos se realizan el mismo día y puntualmente. Actualmente se debe a la Dian \$1000 pesos desde el año 2007, y \$21000 de la vigencia 2023, y se evidenció que la del año de 2022 fue pagada en mora.

Por otra parte, el tema de servicios públicos esta Air-e con una deuda a febrero de \$7'200.000 con una ejecución donde no se han realizados pagos, donde el consejo no tenía conocimiento de estas deudas, ya que no fueron entregadas por el contador anterior ni en la contabilidad, por lo cual, fue una gran sorpresa para todos, es entonces cuando Silvia Quintero (administradora) inicia la labor de investigar colocando requerimientos en las empresas prestadoras de los servicios para que respondieran sus inquietudes en cuanto a las deudas presentadas y es cuando recibe respuesta de la no voluntad de pago por parte de los administradores anteriores, en ese trabajo se viene adelantando, contando que se encuentra el presupuesto a más del 60% ejecutado en ese momento. Sin embargo, a la fecha, a pesar de contar con el presupuesto, no se ha efectuado su ejecución. En cuanto al agua, vemos que se contaba con una apropiación presupuestal, que no fue ejecutada. Si estos gastos hubieran sido registrados, el resultado de la ejecución presupuestal evidenciaría un déficit, ya que el excedente que arroja la contabilidad



es de \$16.174.000, y los gastos de los servicios públicos sin registrar suman \$37.124.450.

Volviendo a la asamblea 2022, el Señor Eli Rodriguez mencionaba unos excedentes, donde programaban invertirlo en obras, con todo el respecto es una ilusión, ya que en ese presupuesto no tenían estipulado la deuda de los servicios públicos, es tan claro que la contabilidad que traían no es equitativa.

Si revisamos el análisis de ejecución presupuestal, ya la administradora lo menciono, por encima de lo que se tenía presupuestado, tenemos una sobre ejecución de 165% de mantenimiento eléctrico, esto quiere decir que no se está siendo eficiente, porque se están apagando incendios y no se está realizando los correctivos necesarios por falta de presupuesto. Esto quiere decir que tampoco se tiene un plan de mantenimiento, aclarando que al ingreso de la nueva administradora ya se encontraba ejecutado más del 60% del presupuesto, nos tocó trabajar para sostener y no para mantener. Vamos ahora a prados y jardines con una sobre ejecución del 3639% y eso nos lleva a lo mismo que dije en la asamblea 2022 con todo respeto, ese presupuesto no está soportado, para poder entender que se tiene en cada cuenta, aparte que cuando el contador le llega la información y la asigna al rubro que el considere debe llevarlo por falta de comunicación, uno por que no conoce el conjunto, dos por que no está en la ciudad, tres por que no cumple con lo reglamentado dentro de lo estipulado a las necesidades del condominio. Conclusión, en teoría tenemos unos excedentes de \$149 millones de pesos y tenemos una cartera por recaudar de \$142 millones de pesos, más claro no puede estar, no existen recursos efectivos. Bajo la ilusión no podemos hacer cuentas con una cartera que lleva años en el conjunto, en otras palabras, los aspectos urgentes no pueden cubrirse pensando en la cartera morosa. Esta puede destinarse a los proyectos no urgentes.

Continúa la presentación la **Dra. Diana Escobar** y expresa textualmente su visión del condominio y prioridades:

1. Pago total de las deudas de las obligaciones de los servicios públicos del condominio: No todos van a poderse conectar a la tubería del ESSMAR ESP, en la situación en la que estamos, lo cual, son dos cosas diferentes: a.) los que ya tienen “la captación ilegal” (porque no les está llegando la factura a pesar que es agua que viene del acueducto, porque la solicitud se hizo hace muchos años y no atendieron, igual la seguimos captando y no tenemos el permiso), son casos que se están legalizando pocos graneaditos y para conectarlos les están solicitando el pago de una sanción. b.) Las personas que no están conectadas, les están solicitando que la administración sea quien solicite al ESSMAR ESP la disponibilidad, y ESSMAR ESP para eso requiere un estudio previo de capacidad, En este caso, el propietario debe solicitar a la administración que adelante el trámite ante ESSMAR, para que



les instale el servicio, y ESSMAR, para ello, requiere un estudio de capacidad y pago de la cartera.

2. Saneamiento básico: a.) Agua, en la zona este tema es bastante complejo, anteriormente hemos hablado sobre la construcción de un pozo de agua, donde se puede proyectar, realizar estudios de cálculo hidráulico y presentarlos; y b.) vertimientos (alcantarillado) lograr conectarnos a las redes de alcantarillado y evitar tener todos poza séptica, lo cual es viable haciendo el estudio de conexión y presentándolo a ESSMAR.
3. Recuperación y mantenimiento de la infraestructura: Revisar el muro perimetral y adecuarlo, no solo es una mano de pintura, son muros que con el salitre se han ido deteriorando, presentan huecos y hierro expuesto, lo que lo pone en riesgo. Adicionalmente, el mantenimiento de la concertina, y la complementación de la franja que hace falta por cubrir. Es importante que se tenga en cuenta que antes la concertina se hizo con aportes individuales, ya que a la fecha no tenemos un presupuesto basado en las reales necesidades de la copropiedad, y esto no puede seguir así.
4. Propietarios comprometidos: Debemos tener propietarios comprometidos en todas las áreas de la copropiedad, empezando con suministrar la información de su propiedad para poder terminar la actualización de datos de los predios, segundo no intervenir las redes de servicios públicos sin la autorización competente, tercero cumplir con los procedimientos para las construcciones, cuarto autorizar en portería el personal que ingresa a su propiedad, quinto limitar los ingresos de las personas de servicio a altas horas de la noche, sexto respetar las normas básicas de convivencia, séptimo pagar las cuotas de administración, octavo participar activamente en los órganos de administración.

Riesgos que no podemos perder de vista:

1. Póliza de seguro para la copropiedad: la copropiedad no se encuentra asegurada.
2. Posible demanda laboral: El riesgo esta, la persona que estuvo contratada de todero, ha manifestado que va a demandar a la copropiedad, puede o no tener sustento, pero el riesgo es latente.
3. Proceso administrativo: Existe un posible proceso por incumplimiento de una cita por parte de la administración a rendir proceso de presuntas construcciones ilegales, ya que la administradora no autorizó el ingreso del inspector a la copropiedad y no asistió a la cita que le dejaron para reunión posterior.
4. Ingreso a buses: Por último, el ingreso continuo de los buses, busetas, chivas, entre otros al conjunto en diferentes horarios, con música en altos volúmenes afectando a los residentes, evento que afecta las vías, y en asamblea del año pasado se manifestó la prohibición de ingreso de estos vehículos a la copropiedad.



El **Dr. Eduardo Gomez** agradece la presentación de los informes por parte de la administradora Silvia Quintero y la Presidente del consejo Diana Escobar y procede a intervenir, dando una explicación desde el inicio de las labores del consejo de administración en el periodo 2022 – 2023, afirma, que lo pasado es pisado, y en estos momentos lo importante es sacar adelante el conjunto, empezando por buscar un buen administrador, ya que el principal problema del conjunto es la continua rotación de los administradores, es en este momento, que salimos a buscar un administrador con experiencia y honorabilidad y es cuando conseguimos dar con Silvia Quintero que a la fecha ha demostrado su responsabilidad y honorabilidad. Encontramos muchas brechas y errores por parte del antiguo administrador como ser juez y parte en la empresa de vigilancia, no tenía archivos del conjunto, no había base de datos, no existen actas, papeles destrozados por ratones, no contábamos con informes contables, sin gestión con los propietarios que tienen lotes de engorde, pero estos mismos se ven beneficiados de la vigilancia que evita que se los invadan. Así todos tenemos derechos principalmente tenemos deberes y trabajamos por un mismo propósito, inicialmente proteger el conjunto, proteger nuestra propiedad. Considero que es inaudito que en la asamblea pasada no se haya aumentado siquiera \$10000 pesos en la cuota, y el antes pasado ni siquiera hubo aumento, he recibido una gran cantidad de correos con la frase NO ESTOY DE ACUERDO CON EL AUMENTO DEL 45%, esto es inaudito, yo tampoco estoy de acuerdo, el aumento debería ser MAS! Pero vayamos al fondo del problema de esto, nuestro contador no conoce nuestra problemática por que no está en la ciudad, necesitamos un contador de planta no uno que juega a ser revisor fiscal, el contador no responde mensajes, no responde llamadas, no le gusta que se le envíe información porque se le llena el correo, literalmente estamos en manos de un contador, se le ha solicitado varias veces los backup financiera y no la envía. Consideramos principalmente debemos tener un contador fijo y en la ciudad.

El **señor Luis Fernando Zuluaga** Interviene e indica que le agrada esta asamblea, vamos bien, primera vez, que se maneja con respecto, con datos reales, con veracidad.

No habiendo más comentarios de los informes presentados se procede con el siguiente punto.

6. Consideración y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2022.

CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H

NIT. 900 168 622 - 8

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Señores:



ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Ciudad

Nosotros SILVIA MERCEDES QUINTERO en calidad de administradora y JAVIER ALFONSO SANCHEZ NEIRA, contador del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P.H y considerando lo dispuesto en la ley 222 de 1995 en su artículo 37, nos permitimos declarar lo siguiente:

- Que hemos preparado los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2022.
- Que, en la preparación del Estado de la Situación Financiera, el Estado de Resultados Integral y las Revelaciones Correspondientes a dichos estados financieros, se han tenido en cuenta las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, con bases uniformes y comparativas con el año inmediatamente anterior. –
- Destacamos que la contabilidad se encuentra al día y sus saldos y las operaciones en ella registrados, han sido la fuente para elaborar los estados Financieros arriba mencionados, los cuales presentan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones.
- Que todos los hechos económicos realizados han sido debidamente reconocidos por valores apropiados y razonables y por lo tanto clasificados correctamente.
- Que los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan obligaciones futuras a cargo del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H a 31 de diciembre de 2022.
- Que se han tenido en cuenta las leyes que nos rigen y se ha mantenido y fortalecido los procedimientos contables y de control interno.

SILVIA MERCEDES QUINTERO
Administradora y Representante Legal
C.C. 57.466.476 de Santa Marta

JAVIER ALFONSO SANCHEZ NEIRA
Contador
T.P. # 46732-T



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H

02/27/23

BALANCE GENERAL COMPARATIVO

11:24:58

Mes: Diciembre Año: 2022

Página 1

		Dic/2022	Dic/2021	Variacion \$	Variacion %
ACTIVO					
DISPONIBLE					
1105	CAJA	6,916.00	9,954.00	-3,038.00	-30.52
1120	CUENTAS DE AHORRO	17,957,462.53	13,998,076.09	3,959,386.44	28.29
REV 1	TOTAL DISPONIBLE	17,964,378.53	14,008,030.09	3,956,348.44	28.24
DEUDORES					
1305	CLIENTES	142,336,747.00	141,718,059.00	618,688.00	0.44
1380	DEUDORES VARIOS	170,628.00	0.00	170,628.00	100.00
REV 2	TOTAL DEUDORES	142,507,375.00	141,718,059.00	789,316.00	0.56
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO					
1524	EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y	1,370,700.00	1,370,700.00	0.00	0.00
1528	EQ.COMPUTACION Y COMUNICACION	3,074,670.00	3,074,670.00	0.00	0.00
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	-4,445,370.00	-4,445,370.00	0.00	0.00
REV 3	TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL ACTIVO	160,471,753.53	155,726,089.09	4,745,664.44	3.05
PASIVO					
CUENTAS POR PAGAR					
2335	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	1,601,779.00	15,409,329.00	-13,807,550.00	-89.61
2365	RETENCION EN LA FUENTE	333,174.00	1,091,000.00	-757,826.00	-69.46
REV 4	TOTAL CUENTAS POR PAGAR	1,934,953.00	16,500,329.00	-14,565,376.00	-88.27
DIFERIDOS					
2705	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	4,877,769.00	3,313,329.00	1,564,440.00	47.22
REV 5	TOTAL DIFERIDOS	4,877,769.00	3,313,329.00	1,564,440.00	47.22
	TOTAL PASIVO	6,812,722.00	19,813,658.00	-13,000,936.00	-65.62
PATRIMONIO					
FONDOS					
3305	FONDOS LEGALES	4,499,716.00	2,927,716.00	1,572,000.00	53.69
REV 6	TOTAL FONDOS	4,499,716.00	2,927,716.00	1,572,000.00	53.69
RESULTADOS DEL EJERCICIO					
3605	UTILIDAD DEL EJERCICIO	16,174,600.44	-31,636,963.62	47,811,564.06	-151.13
REV 7	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	16,174,600.44	-31,636,963.62	47,811,564.06	-151.13
RESULTADOS DE EJERCICIOS					
3705	UTILIDADES O EXCEDENTES	132,984,715.09	164,621,678.71	-31,636,963.62	-19.22
REV 8	TOTAL RESULTADOS DE EJERCICIOS	132,984,715.09	164,621,678.71	-31,636,963.62	-19.22



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H

02/27/23

BALANCE GENERAL COMPARATIVO

11:24:58

Mes: Diciembre Año: 2022

Página 2

	Dic/2022	Dic/2021	Variacion \$	Variacion %
TOTAL PATRIMONIO	153,659,031.53	135,912,431.09	17,746,600.44	13.06
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	160,471,753.53	155,726,089.09	4,745,664.44	3.05

Administradora

SILVIA MERCEDES QUINTERO
C C 57.466.476

Revisor Fiscal

Contador

JAVIER ALFONSO SANCHEZ NEIRA
T P 46732 - T



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H

02/27/23

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO ACUMULADO

11:25:19

Mes: Diciembre Año: 2022

Página 1

	Dic/2022	Dic/2021	Variacion \$	Variacion %
INGRESOS				
OPERACIONALES				
4170 OTRAS ACTIV. SERVICIOS	193,125,230.00	183,754,232.00	9,370,998.00	5.10
TOTAL OPERACIONALES	193,125,230.00	183,754,232.00	9,370,998.00	5.10
NO OPERACIONALES				
4210 FINANCIEROS	2,936.44	1,708.38	1,228.06	71.88
TOTAL NO OPERACIONALES	2,936.44	1,708.38	1,228.06	71.88
TOTAL INGRESOS	193,128,166.44	183,755,940.38	9,372,226.06	5.10
EGRESOS				
OPERACIONALES DE				
5110 HONORARIOS	22,051,366.00	21,368,000.00	683,366.00	3.20
5135 SERVICIOS	111,324,930.00	101,530,809.00	9,794,121.00	9.65
5140 GASTOS LEGALES	108,400.00	53,000.00	55,400.00	104.53
5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	70,000.00	3,529,400.00	-3,459,400.00	-98.02
5150 ADECUACION E INSTALACION	32,426,289.00	83,631,741.00	-51,205,452.00	-61.23
5195 DIVERSOS	2,093,680.00	1,966,689.00	126,991.00	6.46
5199 PROVISIONES	1,572,000.00	1,488,000.00	84,000.00	5.65
TOTAL OPERACIONALES DE	169,646,665.00	213,567,639.00	-43,920,974.00	-20.57
NO OPERACIONALES				
5305 FINANCIEROS	1,709,216.00	1,495,192.00	214,024.00	14.31
5315 GASTOS EXTRAORDINARIOS	5,597,685.00	330,073.00	5,267,612.00	1,595.89
TOTAL NO OPERACIONALES	7,306,901.00	1,825,265.00	5,481,636.00	300.32
TOTAL EGRESOS	176,953,566.00	215,392,904.00	-38,439,338.00	-17.85
REV 7 EXCEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO	16,174,600.44	-31,636,963.62	47,811,564.06	-151.13

Administradora

Revisor Fiscal

Contador

SILVIA MERCEDES QUINTERO

C C 57.466.476

JAVIER ALFONSO SANCHEZ NEIRA

T P 46732 - T



**CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS 1 P. H.
NIT. 900 168 622 – 8**

**REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2022 - 2021**

ENTIDAD REPORTANTE

La Copropiedad Conjunto Residencial Mirador de las Gaviotas P. H. Es una entidad de naturaleza civil sin ánimo de lucro, perteneciente al régimen tributario especial, a no ser contribuyente ni declarante del impuesto de renta. Su objetivo social es la administración de los bienes, servicios y derechos comunes, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y demás disposiciones que la regulan. El Reglamento de Propiedad Horizontal, elevado a escritura pública 4062 del 31 de agosto de 1989 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá y Escritura Pública 729 del 05 de abril de 1990 de la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla; registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta, bajo la matrícula inmobiliaria 080-0000453 del 24 de junio de 1977. Su duración es indefinida o hasta que la asamblea de copropietarios la determine. Está ubicada en Santa Marta (Magdalena), en el km 14 vía Gaira, barrio La Paz.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La copropiedad **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P. H.**, elabora los estados financieros, utilizando la base contable de acumulación o devengo (causación). La base principal de medición es el costo histórico. No obstante lo anterior, la copropiedad podrá utilizar de acuerdo a la circunstancias, bases de medición que estén incluidas en las NIIF plenas, o en las NIF para Pymes. Si este fuere el caso, la copropiedad deberá cumplir todos los requerimientos que implique la nueva base utilizada.

Base de Revelación a los Estados Financieros:

Ley 1314 de 2009: Exige aplicar los nuevos marcos técnicos normativos, en adelante: Todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros, así como de su promulgación y aseguramiento. De acuerdo a lo expuesto, se concluye que las copropiedades están obligadas a llevar contabilidad, y al hacerlo deben aplicar el nuevo marco técnico normativo y otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Ingresos por Cobrar

Teniendo como cierto que la naturaleza de la propiedad horizontal no se fundamenta en cuentas por cobrar a terceros diferentes a los copropietarios, se establece que, de existir cuentas por cobrar a otros, estas no deberán superar el periodo fiscal ya que los recursos de la copropiedad cumplen una destinación directa y específica consistente en cubrir las necesidades económicas de la misma.

Patrimonio

Es la participación residual en los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos, en el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que tenga establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Propietarios.



Ingresos

El reconocimiento de los ingresos, ocurre simultáneamente con el reconocimiento de los incrementos en los activos o de las disminuciones en los pasivos, si se pueden medir con fiabilidad. La cuota de administración, es un pago o contribución obligatoria, que se hace a la copropiedad y con ese dinero se contribuye al funcionamiento, mantenimiento, reparación, ejecución de obras y servicios necesarios para la adecuada gestión administrativa de la copropiedad.

Gastos

El reconocimiento de los gastos, ocurre simultáneamente con el reconocimiento de la disminución en los activos o del aumento en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad.

REVELACION 1 DISPONIBLE

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
CAJA GENERAL	6.916	9.954	-3.038
BANCO AV VILLAS CTA AHO 085-321556-4	17.957.463	13.998.076	3.959.386
TOTAL	17.964.379	14.008.030	3.956.348

- En la cuenta de ahorros del Banco Av. Villas #853-21556-4 se manejan los fondos de los pagos realizados por los Copropietarios por concepto de las cuotas de administración y otros conceptos, dichos fondos son destinados a cubrir las diferentes obligaciones contraídas por la copropiedad.
- Sobre el efectivo a la fecha de corte, no pesa gravamen o restricción alguna que limite su disponibilidad.
- Estas cuentas se encuentran conciliadas a diciembre 31/2022 como consta en los documentos que reposan en el archivo de la administración.

REVELACION 2 DEUDORES

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
ADMINISTRACION	108.094.064	109.888.198	-1.794.134
INTERESES DE MORA	30.808.585	25.052.910	5.755.675
CUOTA EXTRAORDINARIA	1.568.098	3.116.529	-1.548.431
LIMPIEZA DE LOTES	920.000	1.912.600	-992.600
COSTAS PROCESALES	0	1.747.822	-1.747.822
ANTICIPO APROVEEDORES	0	0	0
DEUDORES VARIOS	170.628	0	170.628
TOTAL	142.507.375	141.718.059	789.316

- Corresponde al valor que, a 31 de diciembre de 2022, los copropietarios adeudan por concepto de la cuota de administración, intereses de mora, sanciones, costas procesales y uso del parqueo de visitantes.



- La cartera la compone 28 copropietarios que deben más de Un Millón pesos y sus deudas suman \$129.355.724 que corresponde al 90.88% del total de la cartera.
- Existen otros 33 copropietarios que deben menos de Un Millón pesos y sus deudas suman \$12.981.023 que conforman el 9.12% restante de la cartera.
- Por otro lado los copropietarios que están al día son 69 lo que representa el 53.76% de la Copropiedad.

REVELACION 3 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
EQUIPO DE OFICINA	1.370.700	1.370.700	0
EQUIPO DE COMPUTACION	3.074.670	3.074.670	0
DEPRECIACION ACUMULADA	-4.445.370	-4.445.370	0
TOTAL	0	0	0

- Los Activos Fijos en la Propiedad Horizontal, cambiaron su composición luego de la Ley 675 de 2001, por cuanto esta Ley, crea el ente administrador de la Propiedad Horizontal y los bienes que conformaban esta cuenta son en proindiviso de todos y cada uno de los Copropietarios.
- Los activos fijos de la Propiedad Horizontal considerados luego de la promulgación de la Ley 675 en 2001, son los que efectivamente necesite el administrador para desarrollar su labor, como computador y escritorio.

REVELACION 4 CUENTAS POR PAGAR

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
HONORARIOS - JAVIER SANCHEZ	0	828.000	-828.000
HONORARIOS - ALFREDO ALMANZA	0	1.200.000	-1.200.000
SERVICIO TECNICO - MILUVA S A S	0	3.547.270	-3.547.270
SERVICIO VIGILANCIA - SEGURIDAD REUTERS LTDA	111.329	8.362.387	-8.251.058
SERVICIO PUBLICO - DIALNET DE COLOMBIA S A S	0	97.461	-97.461
SERVICIO PUBLICO - AIRE S A ESP	1.431.050	1.163.160	267.890
COMPRAS - YESICA VILLAFANE HEREDIA	59.400	0	59.400
COMPRAS - ALFREDO ALMANZA	0	211.051	-211.051
RETENCION EN LA FUENTE - DIAN	333.174	1.091.000	-757.826
TOTAL	1.934.953	16.500.329	-14.565.376

- Los valores por pagar a todos y cada uno de los proveedores descritos, corresponden a la operación normal de la copropiedad durante 2022
- A la fecha de cierre de estos informes ya se han cancelado algunas de estas obligaciones a cada uno de los proveedores descritos.
- Con base en lo ordenado en el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad tiene la obligación fiscal de retener a título de impuesto sobre la renta, a los proveedores de bienes y servicios, declarando y pagando dichos recursos a la Dirección de Impuesto y Aduanas Nacionales en el mes siguiente a su recaudo, so pena de sanciones e intereses por incumplimiento.



- La Copropiedad ha venido cumpliendo en tiempo y valores con lo estipulado en el anterior Artículo mencionado.

REVELACION 5 INGRESOS DIFERIDOS

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
ANTICIPO A CUOTAS DE ADMINISTRACION	3.091.277	3.205.873	-114.596
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	1.786.492	107.456	1.679.036
TOTAL	4.877.769	3.313.329	1.564.440

- Corresponden a cuotas de administración recibidas por anticipado durante el año 2022 y que cubren periodos mensuales subsiguientes del año 2023.
- La consignación por identificar de la cuenta de ahorros del Banco Av. Villas #853-21556-4 es la siguiente:

CANAL DE PAGO	FECHA	VALOR	MESES ANTIGÜEDAD
ACH	04-jun.-20	107.426	33
ACH BCO BTA REF 125459069	14-feb.-22	105.000	10
ACH BCO BTA REF 125459069	14-feb.-22	105.000	10
PSE REF 1304	03-jun.-22	100	6
ACH REF 1083026737	05-dic.-22	1.468.936	1
TOTAL		1.786.492	

REVELACION 6 FONDO DE IMPREVISTOS

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
FONDO DE IMPREVISTOS	4.499.716	2.927.716	1.572.000
TOTAL	4.499.716	2.927.716	1.572.000

- Dado el cumplimiento al Artículo 35 de la Ley 675, se ha constituido una reserva obligatoria denominada Fondo de Imprevistos, cuyo respaldo en recursos ciertos no se han monetizado.

REVELACION 7 EXCEDENTES O DEFICIT DEL PERIODO

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
EXCEDENTE Y/O DEFICIT DEL EJERCICIO	16.174.600	-31.636.963	47.811.564
TOTAL	16.174.600	-31.636.963	47.811.564

- El resultado del ejercicio, es la aplicación de las diferentes decisiones de la Administración que en consenso con el Consejo de Administración, cumplen las órdenes impartidas por la Asamblea de Copropietarios a nivel de presupuesto ingresos y gastos. Por lo tanto, la



explicación de la ejecución presupuestal en cada uno de los rubros, corresponde y así lo hace el Administrador y el Consejo en su informe de Gestión Anual, el cual es presentado en la Asamblea General Ordinaria.

REVELACION 8 EXCEDENTE O DEFICIT ACUMULADO

DESCRIPCION	2022	2021	VARIACION
EXCEDENTE Y/O DEFICIT ACUMULADO	132.984.715	164.621.678	-31.636.963
TOTAL	132.984.715	164.621.679	-31.636.963

- Corresponde al acumulado de excedentes y/o déficit de vigencias anteriores al 2022.
- En concordancia con las revelaciones la Administración y el Consejo de Administración prepararan un informe de proyectos futuros, donde se utilicen estos excedentes, con el objeto de darles una destinación específica, en el caso de que la cartera algún día este muy cercana a cero.

SILVIA MERCEDES QUINTERO
Administradora y Representante Legal
CC. 57.466.476 de Santa Marta

JAVIER ALFONSO SANCHEZ NEIRA
Contador
T.P. # 46732-T



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H
EJECUCION PRESUPUESTAL ACUMULADA * Periodo: Enero /22 a Diciembre /22

02/27/23

11:27:06

Página 1

Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/22 a Dic/22	Ejecutado Ene/22 a Dic/22	% Ejecución (100.00 %)	Saldo	Variación %
INGRESOS						
OTRAS ACTIV. SERVICIOS COMUNITARIOS, SOC						
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	177,824,400	177,358,088	99.74	466,312	0.26
41701002	INTERESES POR MORA	0	23,314,022	0.00	-23,314,022	-100.00
41701010	DESCUENTOS PRONTO PAGO	-6,816,000	-7,546,880	110.72	730,880	-10.72
TOTAL OTRAS ACTIV. SERVICIOS COMUNITARIOS,		171,008,400	193,125,230	112.93	-22,116,830	-12.93
FINANCIEROS						
42100501	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	2,936	0.00	-2,936	-100.00
TOTAL FINANCIEROS...		0	2,936	0.00	-2,936	100.00
Total		171,008,400	193,128,166	112.93	-22,119,766	-12.93
GASTOS						
HONORARIOS						
51101001	ADMINISTRADORA	15,852,000	16,579,366	104.59	-727,366	-4.59
51103001	CONTADOR	5,472,000	5,472,000	100.00	0	0.00
TOTAL HONORARIOS...		21,324,000	22,051,366	103.41	-727,366	-3.41
SERVICIOS						
51350502	VIGILANCIA	110,732,796	110,950,560	100.20	-217,764	-0.20
51351001	SERVICIOS TEMPORALES	444,000	60,000	13.51	384,000	86.49
51352501	ACUEDUCTO	1,692,000	0	0.00	1,692,000	0.00
51353001	ENERGIA	4,800,000	314,370	6.55	4,485,630	93.45
51353501	TELEFONIA E INTERNET	1,224,000	0	0.00	1,224,000	0.00
TOTAL SERVICIOS...		118,892,796	111,324,930	93.63	7,567,866	6.37
GASTOS LEGALES						
51400501	NOTARIALES Y LEGALES	60,000	108,400	180.67	-48,400	-80.67
TOTAL GASTOS LEGALES...		60,000	108,400	180.67	-48,400	-80.67
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES						
51451501	MAQUINARIA	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51452001	EQUIPO DE OFICINA	660,000	0	0.00	660,000	0.00
51453001	CAMARAS DE VIDEO	720,000	70,000	9.72	650,000	90.28
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES...		2,580,000	70,000	2.71	2,510,000	97.29
ADECUACION E INSTALACION						
51500501	SISTEMA ELECTRICO	3,600,000	5,937,480	164.93	-2,337,480	-64.93
51501501	ZONAS COMUNES	16,607,604	17,754,375	106.91	-1,146,771	-6.91
51501502	PRADOS Y JARDINES	240,000	8,734,434	3,639.35	-8,494,434	-3,539.35



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H
EJECUCION PRESUPUESTAL ACUMULADA * Periodo: Enero /22 a Diciembre /22

02/27/23

11:27:06

Página 2

Cuenta	Descripción	Presupuestado	Ejecutado	% Ejecución	Saldo	Variación %
		Ene/22 a Dic/22	Ene/22 a Dic/22	(100.00 %)		
51501503	PORTERIA Y ADMINISTRACION	1,800,000	0	0.00	1,800,000	0.00
51501504	CUBIERTAS	600,000	0	0.00	600,000	0.00
51501505	CAJAS DE AGUAS NEGRAS	72,000	0	0.00	72,000	0.00
TOTAL ADECUACION E INSTALACION...		22,919,604	32,426,289	141.48	-9,506,685	-41.48
DIVERSOS						
51952001	ASAMBLEAS	1,644,000	1,013,370	61.64	630,630	38.36
51952002	DIAS ESPECIALES	96,000	309,300	322.19	-213,300	-222.19
51952501	ELEMENTOS DE ASEO	72,000	161,210	223.90	-89,210	-123.90
51953001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	144,000	336,800	233.89	-192,800	-133.89
51954501	TRANSPORTES	120,000	273,000	227.50	-153,000	-127.50
TOTAL DIVERSOS...		2,076,000	2,093,680	100.85	-17,680	-0.85
PROVISIONES						
51991001	FONDO DE IMPREVISTOS	1,572,000	1,572,000	100.00	0	0.00
TOTAL PROVISIONES...		1,572,000	1,572,000	100.00	0	0.00
FINANCIEROS						
53050501	COMISIONES BANCARIAS	1,584,000	1,709,216	107.91	-125,216	-7.91
TOTAL FINANCIEROS...		1,584,000	1,709,216	107.91	-125,216	-7.91
GASTOS EXTRAORDINARIOS						
531510	GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	0	5,597,685	0.00	-5,597,685	-100.00
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS...		0	5,597,685	0.00	-5,597,685	100.00
Total		171,008,400	176,953,566	103.48	-5,945,166	-3.48
REV 7	Excedentes o Deficit	0	16,174,600			



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H

02/27/23

FLUJO DE EFECTIVO

11:25:37

Enero /2022 a Diciembre /2022

Página 1

DISPONIBLE INICIAL

11050501	CAJA GENERAL	9,954.00
11200501	CTA AHO AV VILLAS 085-321556-4	13,998,076.09
REV 1	Disponible Inicial:	14,008,030.09

Mas: INGRESOS

13050501	NACIONALES->CUOTAS DE ADMINISTRACION	150,496,280.00
13050502	NACIONALES->INTERESES DE MORA	17,288,626.00
13050504	NACIONALES->CUOTA EXTRAORDINARIA	1,548,431.00
13050505	NACIONALES->LIMPIEZA DE LOTES	992,600.00
13050506	NACIONALES->COSTOS COBRO CARTERA	1,582,911.00
13050507	NACIONALES->RETROACTIVO	3,913,923.00
27055001	CUOTAS DE ADMINISTRACION->ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	19,148,436.00
27059501	CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR->CONSIGNACIONES POR	1,779,036.00
41701010	ACTIVIDADES DE ASOCIACION->DESCUENTOS PRONTO PAGO	15,940.00
42100501	RENDIMIENTOS->RENDIMIENTOS FINANCIEROS	2,336.44
	Subtotal Ingresos:	196,768,519.44

Menos: GASTOS

13050501	NACIONALES->CUOTAS DE ADMINISTRACION	175,710.00
13809501	OTROS->DEUDORES VARIOS	236,688.00
23352501	HONORARIOS->HONORARIOS	24,079,366.00
23353001	SERVICIOS TECNICOS->SERVICIOS TECNICOS	15,240,459.00
23353501	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO->SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	7,059,200.00
23354001	ARRENDAMIENTOS->ARRENDAMIENTOS	240,000.00
23354501	VIGILANCIA Y ASEO->SERVICIO DE VIGILANCIA	118,968,194.00
23355001	SERVICIOS PUBLICOS->TELEFONIA E INTERNET	97,461.00
23355002	SERVICIOS PUBLICOS->ENERGIA	46,480.00
23359501	COMPRAS->COMPRAS	12,075,352.00
23652501	SERVICIOS->SERVICIOS GENERALES	1,246,910.00
23653001	ARRENDAMIENTOS->ARRENDAMIENTOS	10,000.00
23654001	COMPRAS->COMPRAS	451,128.00
27055001	CUOTAS DE ADMINISTRACION->ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	2,042,806.00
41701010	ACTIVIDADES DE ASOCIACION->DESCUENTOS PRONTO PAGO	6,074,370.00
51400501	NOTARIALES->NOTARIALES Y LEGALES	49,200.00
51501501	REPARACIONES LOCATIVAS->ZONAS COMUNES	1,934,266.00
51501502	REPARACIONES LOCATIVAS->PRADOS Y JARDINES	607,915.00
51952002	GASTOS DE INTEGRACION->DIAS ESPECIALES	309,300.00
51953001	UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS->PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	158,150.00
53050501	GASTOS BANCARIOS->COMISIONES BANCARIAS	1,709,216.00
	Subtotal Gastos:	192,812,171.00

DISPONIBLE FINAL

11050501	CAJA GENERAL	6,916.00
11200501	CTA AHO AV VILLAS 085-321556-4	17,957,462.53



CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LAS GAVIOTAS P H	02/27/23
FLUJO DE EFECTIVO	11:25:37
Enero /2022 a Diciembre /2022	Página 2
REV 1	Disponible Final : <u>17,964,378.53</u>

Administradora	Revisor Fiscal	Contador
		
SILVIA MERCEDES QUINTERO C C 57.466.476		JAVIER ALFONSO SANCHEZ NEIRA T P 46732 - T

La administradora **Silvia Quintero** procede en proyectar cada uno de los informes contables para la asamblea, indicando que no considera necesario que el contador se conecta debido a que la responsable de la contabilidad es ella misma. Sin embargo, la asamblea le solicita que lo conecte, por lo cual procede a llamarlo y remitirle el link para su unión virtual a la asamblea, dado que no se encuentra en la ciudad.

El **propietario del lote 9 - 2**, indica que como propiedad estamos obligados a declarar renta y que por eso nos pueden sancionar, adicionalmente, deben incluir todas las cuentas contables deben ser enviadas a los propietarios. La administradora responde que en la citación y convocatoria a la asamblea general ordinaria se adjuntaron todas las cuentas y mensualmente se realiza retención en la fuente y se realiza el respectivo pago de este, como copropiedad no estamos obligados a declarar renta, pero si a presentar retención en la fuente (mensual) y declaración exógena (anual).

El **Dr. Eduardo Gomez** interviene indicando que se le ha solicitado en varias ocasiones la información contable y no la envía.

La señora **Gina Vanegas (lote 13 -1)** comenta que la información contable en convocatoria no fue completa. La administradora responde que se cumplió con la ley 675 de 2001 donde obliga a enviar la cartera a 31 de diciembre del año anterior en este caso 2022, y adicionalmente se envió:



1. Cartera a 31 de diciembre de 2022
2. Certificación de los estados Financieros
3. Balance general comparativo
4. Estado de resultados comparativo acumulado
5. Revelación a los estados financieros
6. Ejecución presupuestal acumulada
7. Flujo de efectivo.

El señor **Javier Sanchez** se conecta por medio de zoom a la reunión de asamblea, donde interviene y da la explicación de cada una de las cuentas de la copropiedad.

El propietario del **lote 9 – 2** interviene e indica que el valor de \$47'811.564.06 no es real en el estado de resultados, la administradora le explica que el valor no es porcentual sino variable, lo que indica la distancia en el plano cartesiano desde el 2021 de -\$31'636.963.62 hasta el año 2022 de \$16'174.600.44 una variable existente entre un año y el otro de \$47'811.564.06

El presidente de la asamblea somete a consideración la aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2022.

La **Dra. Diana Escobar**, interviene, y sugiere que antes de someter a consideración se arreglen los EEFF del 2022 que no presupuesto la deuda de ESSMAR ni AIR-E, la administradora **Silvia Quintero** le responde que no es viable su solicitud, dado que legalmente no podemos intervenir el presupuesto aprobado en asamblea del 2022, ni de años anteriores, podemos incluirlo en el presupuesto 2023, pero alterar presupuestos anteriores no puedo hacerlo. Frente a ello la Dra. Diana Escobar manifiesta que no solicita la intervención del presupuesto aprobado, pero si el ajuste de los estados financieros.

La **señora Alba Varela**, expresa su inconformidad con la facturación y la falta de respuesta por parte del contador **Javier Sanchez**, donde el señor Javier Sanchez (contador) se compromete en el orden de la siguiente semana dar respuesta a todas las inquietudes.

La señora **Laura del Pino**, interviene y le pregunta al contador ¿Cuándo nos podría enviar toda la información contable que es de la copropiedad y los extractos de cada uno de los lotes? El señor **Javier Sanchez (contador)** responde que es muy fácil es solo descargarla del sistema por lo cual será enviada el día lunes.

El **Dr. Eduardo Gomez** (presidente de la asamblea) somete nuevamente a aprobación los estados financieros a 31 de diciembre de 2022.

Por mayoría de la asamblea general ordinaria aprueban los estados financieros a 31 de diciembre de 2022.



7. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023.

INGRESOS		PPTO 2022	EJEC 2022	EJEC MES 2022	PPTO MES 2023	PPTO 2023
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	177.824.400	177.358.088	14.779.841	21.463.800	257.565.600
41701002	INTERESES POR MORA	0	23.314.022	1.942.835	0	0
41701010	DESCUENTOS PRONTO PAGO	-6.816.000	-7.546.880	-628.907	-915.100	-10.981.200
42100501	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	2.336	195	0	0
	TOTAL INGRESOS	171.008.400	193.127.566	16.093.964	20.548.700	246.584.400

GASTOS

51101001	ADMINISTRADORA	15.852.000	16.579.366	1.381.614	1.650.000	19.800.000
51103001	CONTADOR	5.472.000	5.472.000	456.000	550.000	6.600.000
	REVISORIA FISCAL	0	0	0	550.000	6.600.000
	ASESORIA JURIDICA	0	0	0	300.000	3.600.000
	POLIZA DE SEGUROS	0	0	0	166.667	2.000.004
51350501	ASEO Y TODERO	0	0	0	1.160.000	13.920.000
51350502	VIGILANCIA	110.732.796	110.950.560	9.245.880	12.180.000	146.160.000
51351001	SERVICIOS TEMPORALES	444.000	60.000	5.000	0	0
51352501	ACUEDUCTO	1.692.000	0	0	951.060	11.412.720
51353001	ENERGIA	4.800.000	314.370	26.198	31.200	374.400
51353501	TELEFONIA E INTERNET	1.224.000	0	0	119.200	1.430.400
51400501	NOTARIALES Y LEGALES	60.000	108.400	9.033	55.200	662.400



51451501	MAQUINARIA	1.200.000	0	0	42.000	504.000
	SOFTWARE CONTABLE	0	0	0	216.667	2.600.000
51452001	EQUIPO DE OFICINA	660.000	0	0	47.500	570.000
51453001	CAMARAS DE VIDEO	720.000	70.000	5.833	0	0
51500501	SISTEMA ELECTRICO	3.600.000	5.937.480	494.790	311.860	3.742.320
51501501	ZONAS COMUNES	16.607.604	17.754.375	1.479.531	679.467	8.153.604
51501502	PRADOS Y JARDINES	240.000	8.734.434	727.870	800.000	9.600.000
	FUMIGACIONES	0	0	0	150.000	1.800.000
51501503	PORTERIA Y ADMINISTRACION	1.800.000	0	0	0	0
51501504	CUBIERTAS	600.000	0	0	0	0
51501505	CAJAS DE AGUAS NEGRAS	72.000	0	0	0	0
51952001	ASAMBLEAS	1.644.000	1.013.370	84.448	95.500	1.146.000
51952002	DIAS ESPECIALES	96.000	309.300	25.775	30.000	360.000
51952501	ELEMENTOS DE ASEO	72.000	161.210	13.434	31.700	380.400
51953001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	144.000	336.800	28.067	39.600	475.200
51954501	TRANSPORTES	120.000	273.000	22.750	0	0
51991001	FONDO DE IMPREVISTOS	1.572.000	1.572.000	131.000	229.979	2.759.748
53050501	COMISIONES BANCARIAS	1.584.000	1.709.216	142.435	161.100	1.933.200
531510	GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	0	5.597.685	466.474	0	0
	TOTAL EGRESOS	171.008.400	176.953.566	14.746.131	20.548.700	246.584.396
	INGRESOS MENOS EGRESOS	0	16.174.000	1.347.833	0	4

La administradora **Silvia Quintero** expone y explica rubro por rubro la presentación del presupuesto, donde conjunto con la presidenta del consejo **Dra. Diana Escobar**, el contador **Javier Sanchez** y su persona fue proyectado de acuerdo a las necesidades soportadas de la copropiedad.



En primera parte **honorarios**, el ejecutado de los honorarios de administrador en el 2022 fue mensual de \$1'381.614 aumentando a \$1'650.000 mensual; los honorarios de contador de \$456.000 aumentando a \$550.000; y adicionalmente la administradora propone según el artículo 57 del RPH el conjunto mirador de las gaviotas está obligado a contar con revisor fiscal, así mismo, se cuida la copropiedad con este ente regulador, ya que jurídicamente cumple el deber de revisar la contabilidad y los contratos a celebrar, este con unos honorarios de \$550.000 mensual, asesor jurídico por un valor de \$300.000 mensual, en estos momentos la copropiedad necesita de carácter urgente tener un asesor con el que cuente para colocar en orden deudas, contratos, RPH, zonas comunes, linderos. Aseo y todero, se expone la posibilidad de contratar por prestación de servicios un empleado que se encargue de todos los arreglos preventivos y correctivos que deban hacerse en zonas comunes.

La **Dra. Diana Escobar** interviene y manifiesta que la necesidad de incrementar el rubro de honorarios de la administración, obedece a que cuando se buscaron hojas de vida, fue difícil conseguir un postulante con experiencia, dado que el rubro es bajo considerando que se debe descontar lo correspondiente a seguridad social que actualmente no se está cumpliendo, además manifiesta que se opone a la contratación de un revisor fiscal, argumentando que la copropiedad no necesita más gastos, que legalmente no es aplicable la figura del revisor fiscal, y que no podemos desconocer que la vivienda turística y la propiedad horizontal mixta no está aprobada en nuestro condominio, por lo tanto, no es aplicable la revisoría fiscal, por lo que esta figura solo debe ser incluida, cuando se encuentre legalizada la actividad que hoy se desarrolla por parte de algunos propietarios, la administradora la interrumpe y le explica que no es por gusto, sino por ley que se debe tener. Nuevamente la **Dra. Diana Escobar** se proyecta ante la asamblea y les indica que no es el mejor momento para contratar un revisor fiscal.

La **Sra. Alba Varela**, indica el conjunto se debe enfocar primero en el cambio del Reglamento de propiedad horizontal, para determinar si es procedente la necesidad de revisor fiscal.

La señora **Gina Vanegas (lote 13 – 1)** pregunta ¿Quién escoge el abogado que trabajara como asesor? La administradora le responde que se realiza un cuadro comparativo y entre este se revisan las hojas de vida que más se acoja a lo que requiere el conjunto; vuelve y pregunta ¿Quién le delega sus funciones? La administradora responde como representante legal el administrador es el encargado de las funciones.

Por unanimidad de la asamblea general fue aprobado el aumento de los honorarios de administrador, contador, la contratación de un asesor jurídico y un todero. Así mismo, niegan la contratación de un revisor fiscal.



Póliza de seguros, es sumamente importante que la copropiedad cuente con un seguro que la proteja tanto en sus activos, como de las decisiones administrativas (asamblea, consejo y administración) esto indicia primero que cualquier propiedad privada que desee asegurarse debe tener el certificado que la copropiedad está asegurada y en segunda instancia estar asegurados de cualquier decisión que se tome como órgano que pueda ver afectada a la copropiedad. El valor que se presupuesta anualmente por \$2'000.000.

El señor **Luis Fernando Zuluaga Reina**, interviene y afirma que es una excelente decisión de la administración pensar en una póliza de seguros, ya que nos enseña a valorar nuestra propiedad y nos esta demostrando que debemos empezar por cuidar lo que ya tenemos, como los muros perimetrales, la concertina, la vía principal, la administración, la garita, todo nos ha costado conseguirlo y debemos cuidarlo.

Por unanimidad de la asamblea se aprueba el rubro de póliza de seguros.

Contratos (vigilancia y seguridad), en el año 2022 se estaba facturando mensualmente con la **empresa Reuters SA** un valor de \$9.245.880, los cuales para este año tienen un aumento sustancial ya que esta empresa no cuenta ni responde con los ordenamientos de ley, como son el pago de las prestaciones sociales a tiempo de los guardas, las vacaciones, salarios, es por esto que la **Dra. Diana Escobar** se dio a la tarea a realizar cotizaciones y un cuadro comparativo el cual les presentó en su ponencia y la empresa con el valor más económico de las evaluadas por la **Dra. Diana Escobar** esta por el margen de los \$12'180.000 mensual y es este el valor que se trae a disposición de los asambleístas en este rubro.

Por unanimidad de los asambleístas se aprueba el presupuesto de vigilancia para el año 2023.

Servicios públicos, se incluyó en el presupuesto el valor real del consumo mensual del servicio de acueducto (Essmar) por una factura mensual recibida promedio de \$951.060; el servicio de energía (Air-e) por una factura mensual recibida promedio de \$31.200 y se incluyó el servicio de internet, ya que la administración no cuenta con este servicio y se ha visto entorpecido el servicio de respuesta inmediata de correos, y demás servicios prestados por la administración, este por un valor mensual de \$119.200. Los valores anteriores son independientes a la deuda que hoy en día se tiene con las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Por unanimidad de los asambleístas se aprobó el presupuesto de acueducto, energía e internet para el año 2023.



Gastos notariales, se incluye en el presupuesto el rubro de gastos notariales basados en los tramites de recuperación de cartera que se vienen adelantando por un valor de \$55.200 mensuales.

Por unanimidad de los asambleístas aprueban el rubro de gastos notariales por el valor proyectado.

Equipos, se presenta el presupuesto para el 2023 en maquinaria por un valor de \$504.000 anual proyectando al menos dos (2) mantenimientos de la guadañadora; adicionalmente, un valor de \$570.000 para dos (2) mantenimientos al año del computador y la impresora y un valor de \$3'742.320 para el sistema eléctrico del conjunto que es el rubro que más gasto generó en el 2022.

Por unanimidad de la asamblea general aprueban el rubro de equipos para ejecutar en el 2023.

Software contable, se proyecta para el año 2023 la compra del software contable que sea comercial y de fácil manejo para poder ser dueños de la información contable de la copropiedad, ya que actualmente el software con el que se trabaja es del contador y no de la copropiedad, motivo por el cual se ha dificultado poseer la información financiera, se cotizó y la compra es por un valor alrededor de \$2'600.000.

La señora **Leidy Ramirez (lote 18 – 5)** interviene y afirma que la copropiedad ya cuenta con uno y desconoce los motivos por que no se utiliza. La administradora informa que en el empalme tanto el administrador como el contador le indicaron que el software con el que trabajan es propiedad del contador, aun así, informa que revisará lo sucedido porque de ser así es más económico el costo ya que no sería compra sino renovación.

Por unanimidad de los presenten en asamblea general de copropietarios aprueban la compra y/o renovación de un software contable para la copropiedad.

Zonas comunes, para el 2022 se ejecutó un valor de \$17'754.375 donde la administración ve de manera irregular lo ejecutado por los pocos equipos en zonas comunes por mantener, por lo cual, propone una reducción a un valor de \$8'153.604 anual.

Por unanimidad de los asambleístas aprueban la reducción del rubro para uso de zonas comunes.



Prados y Jardines, se propone un presupuesto anual para mantener los prados y jardines de las zonas comunes y lotes privados por un valor de \$9'600.000 anual y \$1'800.000 para fumigación anual, argumentando la administradora que para que el conjunto se vea armonioso y se pueda controlar, debe ser desde la administración se lleve a cabo este servicio.

Por unanimidad de los miembros de la asamblea presenten aprueban el rubro de prados y jardines.

Varios, Asambleas se proyecta por un valor anual de \$1'146.000; **Días especiales**, por un valor de \$360.000 para entrega de anchetas en navidad a los empleados; **Elementos de aseo**, por un valor de \$380.400 en insumos de aseo para la oficina de administración y garita para lograr mantener estos espacios limpios y agradables, **papelería y fotocopiadoras**, se prevé por lo menos la compra de una resma mensual para poder llevar todos los archivos contables y carpetas por lote por un valor de \$39.600 mensual.

Por unanimidad de los asambleístas se aprueba el rubro de varios para ejecutar en el año 2023.

Bancos, Fondo de imprevistos y comisiones bancarias se aumentó al ejecutado del 2022 el valor del IPC 13.12%

Rubros eliminados, desde el estudio administrativo, revisando los rubros mal manejados e innecesarios, se eliminaron los siguientes rubros:

1. Servicios temporales: teniendo un todero y todos los servicios contratados para cada uno de los correctivos y preventivos, es innecesario un gasto adicional.
2. Cámaras de videos: Es injusto con la copropiedad el uso de este rubro ya que todas las empresas de vigilancia asumen este servicio.
3. Portería, administración, cubiertas y cajas de aguas negras: Dentro del rubro de zonas comunes, se realiza cualquier arreglo que estas dos zonas necesiten y así se minimiza la brecha de fondos mal utilizados.
4. Transportes: Los transportes deben contablemente de estar incluidos en las compras de insumos o materiales y/o diligencias necesarias para la copropiedad.
5. Gastos años anteriores: Un presupuesto bien manejado no necesita tener este rubro.

El **Dr. Eduardo Gomez** pone en consideración el presupuesto para ejecutar en el 2023.



	PPTO 2022	EJEC 2022	EJEC MES 2022	PPTO MES 2023	PPTO 2023
INGRESOS					
CUOTAS DE ADMINISTRACION	177.824.400	177.358.088	14.779.841	20.889.200	250.670.400
INTERESES POR MORA	0	23.314.022	1.942.835	0	0
DESCUENTOS PRONTO PAGO	-6.816.000	-7.546.880	-628.907	-890.500	-10.686.000
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	2.336	195	0	0
TOTAL INGRESOS	171.008.400	193.127.566	16.093.964	19.998.700	239.984.400
GASTOS					
ADMINISTRADOR	15.852.000	16.579.366	1.381.614	1.650.000	19.800.000
CONTADOR	5.472.000	5.472.000	456.000	550.000	6.600.000
REVISORIA FISCAL	0	0	0	0	0
ASESORIA JURIDICA	0	0	0	300.000	3.600.000
POLIZA DE SEGUROS	0	0	0	166.667	2.000.004
ASEO Y TODERO	0	0	0	1.160.000	13.920.000
VIGILANCIA	110.732.796	110.950.560	9.245.880	12.180.000	146.160.000
SERVICIOS TEMPORALES	444.000	60.000	5.000	0	0
ACUEDUCTO	1.692.000	0	0	951.060	11.412.720
ENERGIA	4.800.000	314.370	26.198	31.200	374.400
TELEFONIA E INTERNET	1.224.000	0	0	119.200	1.430.400
NOTARIALES Y LEGALES	60.000	108.400	9.033	55.200	662.400
MAQUINARIA	1.200.000	0	0	42.000	504.000
SOFTWARE CONTABLE	0	0	0	216.667	2.600.000
EQUIPO DE OFICINA	660.000	0	0	47.500	570.000
CAMARAS DE VIDEO	720.000	70.000	5.833	0	0
SISTEMA ELECTRICO	3.600.000	5.937.480	494.790	311.860	3.742.320
ZONAS COMUNES	16.607.604	17.754.375	1.479.531	679.467	8.153.604
PRADOS Y JARDINES	240.000	8.734.434	727.870	800.000	9.600.000
FUMIGACIONES	0	0	0	150.000	1.800.000
PORTERIA Y ADMINISTRACION	1.800.000	0	0	0	0
CUBIERTAS	600.000	0	0	0	0
CAJAS DE AGUAS NEGRAS	72.000	0	0	0	0
ASAMBLEAS	1.644.000	1.013.370	84.448	95.500	1.146.000
DIAS ESPECIALES	96.000	309.300	25.775	30.000	360.000
ELEMENTOS DE ASEO	72.000	161.210	13.434	31.700	380.400
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	144.000	336.800	28.067	39.600	475.200
TRANSPORTES	120.000	273.000	22.750	0	0
FONDO DE IMPREVISTOS	1.572.000	1.572.000	131.000	229.979	2.759.748
COMISIONES BANCARIAS	1.584.000	1.709.216	142.435	161.100	1.933.200
GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	0	5.597.685	466.474	0	0
TOTAL EGRESOS	171.008.400	176.953.566	14.746.131	19.998.700	239.984.396
INGRESOS MENOS EGRESOS	0	16.174.000	1.347.833	0	4

Donde se relaciona el valor por propiedad con el aumento propuesto.



LOTE	CUOTA 2022	CUOTA 2023	85	112.300	159.000	125	123.600	175.000	158	137.500	194.700
51	110.200	156.000	86	128.500	182.000	126	118.400	167.700	159	141.100	199.800
52	110.700	156.800	87	127.200	180.100	127	125.600	177.800	160	59.000	83.500
53	131.800	186.600	88	116.700	165.200	128	118.900	168.400	161	61.400	86.900
54	122.100	172.900	89	115.400	163.400	129	116.800	165.400	162	57.700	81.700
55	114.900	162.700	91	110.300	156.200	131	121.200	171.600	163	56.400	79.900
56	115.500	163.500	92	110.300	156.200	132	116.900	165.500	164	56.600	80.100
57	116.800	165.400	93	112.700	159.600	133	115.900	164.100	165	55.300	78.300
58	118.500	167.800	94	121.800	172.500	134	118.400	167.700	166	56.700	80.300
59	127.500	180.500	95	127.600	180.700	135	116.800	165.400	167	61.900	87.700
61	121.300	171.800	96	133.700	189.300	136	134.600	190.600	168	68.500	97.000
62	117.100	165.800	101	110.200	156.000	137	150.500	213.100	169	74.800	105.900
63	123.700	175.200	102	133.500	189.000	138	130.700	185.100	181	89.000	126.000
64	126.700	179.400	103	136.000	192.600	139	120.200	170.200	182	83.400	118.100
65	109.800	155.500	104	117.100	165.800	141	133.600	189.200	183	83.800	118.700
66	116.700	165.200	105	115.600	163.700	142	125.500	177.700	184	83.800	118.700
67	115.000	162.800	106	110.200	156.000	143	119.400	169.100	185	70.700	100.100
68	115.900	164.100	107	113.200	160.300	144	117.600	166.500	186	51.000	69.500
69	117.300	166.100	108	125.900	178.300	145	119.400	169.100	187	51.000	69.500
71	109.300	154.800	109	116.500	165.000	146	137.000	194.000	188	68.500	97.000
72	117.700	166.700	111	117.400	166.200	147	137.000	194.000	189	74.800	105.900
73	116.700	165.200	112	111.900	158.500	148	137.000	194.000	191	89.000	126.000
74	117.900	166.900	113	115.500	163.500	149	137.000	194.000	192	83.400	118.100
75	118.700	168.100	114	116.200	164.500	151	142.500	201.800	193	83.800	118.700
76	111.900	158.500	115	116.700	165.200	152	137.500	194.700	194	70.700	100.100
77	114.700	162.400	116	140.700	199.200	153	116.800	165.400	195	110.000	155.800
81	120.200	170.200	121	117.900	166.900	154	111.600	158.000	196	113.900	161.300
82	119.400	169.100	122	124.700	176.600	155	137.100	194.100	197	116.100	164.400
83	168.600	238.700	123	121.400	171.900	156	137.000	194.000	198	122.600	173.600
84	128.500	182.000	124	121.400	171.900	157	137.400	194.600	199	117.200	169.000
									200	115.400	163.400
									201	115.400	163.400
									202	135.700	192.200
									203	124.800	176.400
									204	116.100	164.400
									205	120.600	170.800
									206	115.400	163.400
									207	118.700	168.100
									208	74.400	105.400
									209	236.584	335.000
									210	57.000	80.700
									211	66.500	94.200
									212	69.100	97.800
									213	73.000	103.400
									214	62.500	88.500
									215	59.500	84.300

El señor José Segura Y Jorge Medina solicitan que se apruebe un incremento de \$30.000 como cuota fija para todos. La administradora le informa que no es posible, dado que el incremento debe realizarse contablemente por coeficiente.

Con un por porcentaje de 34,29% de coeficiente presente aprueban el presupuesto para el año 2023, y un 1,58% por parte del señor Jose Segura y su esposa en representación del lote 13 – 3, en contra no están de acuerdo con el presupuesto 2023. Quedando aprobado el aumento de cuota de administración por un aumento del 41,6%. Adicionalmente, se cobrará un retroactivo de enero a marzo de 2023, el cual será facturado en el mes de abril con posibilidad de pago hasta el 31 de diciembre de 2023, la cual será explícita en la factura.

8. Elección del consejo de administración ARTICULO 45.

CONSEJO 2023 - 2024

PRINCIPALES	SUPLENTES
1. Eduardo Gomez (Lote 12 – 10)	1. Giovanni Triana (Lote 11 – 3)
2. Ana Karina Polo (Lote 12 – 8)	2. Jairo Vega (Lote 12 – 11)
3. Diana Escobar (Lote 8 – 6)	3. Gina Vanegas (Lote 13 -1)
4. Jose Segura (Lote 13 – 3)	4. Laura del Pino (Lote 10 – 8)
5. Rafael Mendez (Lote 8 – 10)	5. Luis Fernando Zuluaga (Lote 12 -2)

Por unanimidad de los asambleístas presentes aprueban la plancha del consejo de administración para el periodo 2023 – 2024.



9. Elección del Revisor Fiscal ARTICULO 57.

La administradora procede a la lectura del artículo 57 del RPH: La copropiedad tendrá un revisor fiscal que será nombrado por la asamblea de copropietarios, para periodo de un año, no obstante, para un periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma.

Por unanimidad de la asamblea general ordinaria 2023, no aprueban la contratación de revisor fiscal.

10. Elección del comité de convivencia.

1. Leidy Ramirez (Lote 18 - 5)

Por unanimidad de los presentes en asamblea aprueban el comité de convivencia periodo 2023 – 2024.

11. Propositiones y Varios.

11.1 Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

El Doctor Eduardo Gómez, reitera la necesidad de reformar el reglamento de propiedad horizontal porque esta es la carta de navegación del condominio. Los asambleístas discuten como sería el procedimiento y recuerdan que en los años 2021 y 2022, se había aprobado avanzar en esta proposición. Se somete a consideración y se acuerda que la Administración conseguirá el abogado con experiencia para proyectar la reforma al reglamento, y se priorice la incorporación de la zona hoy conocida como área de reserva dentro del coeficiente de la copropiedad. Este proyecto deberá ser revisado por el Consejo, y una vez viabilizado, se someterá a la Asamblea para su aprobación y garantizar que la voz de la mayoría se vea reflejada en los estatutos. Igual el reglamento de convivencia.

También se decide que en los estatutos que se reformen se realice la incorporación en el coeficiente de las personas que han tomado áreas comunes, para que paguen los excedentes de sus áreas y/o se realice la restitución de las áreas comunes, según corresponda.



2-REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ESTUDIO DE VIABILIDAD DE RELOTEO.

Incorporar lotes faltantes al Reglamento de Propiedad Horizontal. La asamblea debe aprobar la incorporación de los lotes al reglamento con el fin de que la firma de abogados pueda proceder a presentar trabajo de reloteo ante la curaduría urbana y con posterioridad hacer la reforma del reglamento de propiedad horizontal.

Se estima que el costo del reloteo, incluyendo el peritaje y la reforma del reglamento de propiedad horizontal es de 8 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Sin embargo, es un trabajo por instalamentos y la primera parte corresponde al estudio de reloteo que se debe cotizar ante curaduría urbana, arquitecto y topógrafo que participarán en el estudio. Inicialmente para evitar trámites innecesarios se empieza con un estudio de viabilidad que tiene el costo de un salario mínimo legal mensual vigente.

Por unanimidad de las asambleítas se ratifica la decisión tomada en asamblea 2021 y 2022 de la actualización del reglamento de propiedad horizontal, por parte de un abogado que contrate la administración, para posterior revisión del consejo de administración y finalmente aprobación de la asamblea.

11.2 Restitución de Áreas Comunes

Delegar en el consejo de administración, escoger el abogado para llevar el proceso de restitución de áreas comunes, donde el propietario que haya invadido las zonas asuma los costos jurídicos y procesales.

3-Proceso de Restitución de Areas Comunes.

El proceso de restitución de áreas comunes es en Colombia un proceso de controversia de propiedad horizontal que tiene agotamiento de requisito de procedibilidad ante el Ministerio de Justicia y del Derecho. Esto implica pasar por un trámite conciliatorio que en caso de no terminar en conciliación agota el requerimiento legal para intentar a través de proceso declarativo, que quienes tomaron áreas comunes sean obligados por el Juez de la Republica a la restitución de las áreas comunes. El proceso se realiza en dos etapas, la primera ante el Ministerio de Justicia y del Derecho y tiene un costo de 1.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes más costas y en caso de ser positiva elimina la necesidad de juicio, sin embargo, en caso de no tener una conciliación favorable exige continuación con proceso judicial el cual tiene un costo de 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes más cuota éxito.

Por unanimidad de las asambleítas se aprueba delegar en el consejo de administración el estudio de la restitución de las áreas comunes, el cual estará en la reforma al reglamento de propiedad horizontal.

11.3 Deuda Servicios Públicos

Cancelar la deuda de servicios públicos, previa verificación de los saldos y/o posible reducción del monto en consideración a que según informó la administradora, hay



lecturas estimadas por daño en el medidor. Una vez agotada la acción, se suscribirá el respectivo acuerdo de pago y normalización de la obligación.

Se propone la inclusión de una cuota extraordinaria dividida equitativamente bajo el criterio de coeficiente, dado que la normalización de la situación beneficia a todos.

Se aprobó por unanimidad de los asistentes en asamblea una cuota extraordinaria asignando el valor total de la deuda a 31 de diciembre de 2022 por coeficiente de cada copropiedad un valor total de \$29'000.000, con lo recaudado a 30 de junio de 2023, solicitar un descuento a la empresa ESSMAR ESP, sobre el valor de la deuda con la empresa prestadora del servicio.

4-Reclamación de servicios de acueducto y alcantarillado.

La reclamación incluye agotamiento de la vía gubernativa, con el fin de determinar el objeto de los montos excesivos sin lectura del medidor y determinar cuales se encuentran en término legal de reclamación. El costo del agotamiento de esta vía gubernativa es de 1 salario mínimo legal mensual vigente más el 10% de lo que se logre desestimar de la facturación.

Cra. 4 No. 114-76, Edificio Kankurúa, Sector de Pozos Colorados, 3er piso, L2, Santa Marta.
Cel: 3013580043 - 3157428446 - 3043311400 Tel ; 4358086 - email prohorizontal.abogados@gmail.com

LOTE	29.000.000	87	250.000	129	230.000	164	111.000
51	217.000	88	229.000	131	238.000	165	109.000
52	218.000	89	227.000	132	230.000	166	111.000
53	259.000	91	217.000	133	228.000	167	122.000
54	240.000	92	217.000	134	233.000	168	135.000
55	226.000	93	222.000	135	230.000	169	147.000
56	227.000	94	239.000	136	265.000	181	175.000
57	230.000	95	251.000	137	296.000	182	164.000
58	233.000	96	263.000	138	257.000	183	165.000
59	251.000	101	217.000	139	236.000	184	165.000
61	239.000	102	262.000	141	263.000	185	139.000
62	230.000	103	267.000	142	247.000	510	216.000
63	243.000	104	230.000	143	235.000	511	224.000
64	249.000	105	227.000	144	231.000	512	228.000
65	216.000	106	217.000	145	231.000	513	217.000
66	229.000	107	223.000	146	235.000	514	216.000
67	226.000	108	248.000	147	269.000	610	222.000
68	228.000	109	229.000	148	269.000	611	220.000
69	231.000	111	231.000	149	269.000	612	241.000
71	215.000	112	220.000	151	280.000	613	230.000
72	231.000	113	227.000	152	270.000	614	226.000
73	229.000	114	228.000	153	230.000	615	227.000
74	232.000	115	229.000	154	219.000	616	245.000
75	233.000	116	277.000	155	269.000	617	237.000
76	220.000	121	232.000	156	269.000	618	227.000
77	225.000	122	245.000	157	269.000	619	233.000
81	236.000	123	239.000	158	270.000	620	146.000
82	235.000	124	239.000	159	270.000	621	465.000
83	331.000	125	243.000	160	277.000	622	112.000
84	253.000	126	233.000	161	116.000	623	131.000
85	221.000	127	247.000	162	121.000	624	136.000
86	253.000	128	234.000	163	113.000	625	144.000
					111.000	626	123.000
						627	117.000

Los términos del cobro de la cuota extraordinaria quedo aprobada de la siguiente manera, se hará un único cobro para pago hasta el 30 de junio de



2023, luego de la fecha estipulada quien no haya realizado el pago se le iniciará cobro de los intereses, la cual, estará explícita en la factura enviada.

11.4 Saneamiento básico

La Señora Diana Escobar recuerda la propuesta que planteó en su presentación de iniciar los estudios para mejorar las condiciones de saneamiento básico, como lo son: estudios y memorias de cálculo hidráulico para la red interna de agua, diseños para aprobación de acometida sanitaria y estudios de pozo profundo, y aclara que si bien en esta vigencia no podemos terminar todo el proyecto y contar con los servicios, en la medida que se recaude cartera se puede ir avanzando, lo que se somete por unanimidad.

Agotándose el orden del día y no habiendo más propuestas se da por terminada la reunión de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial El Mirador de las Gaviotas a las 8:04 p.m. del 31 de marzo de 2023.

Para constancia firman:

(Original firmado)
EDUARDO GOMEZ
PRESIDENTE.

(Original Firmado)
SILVIA QUINTERO
SECRETARIO.

(Original Firmado)
ALBA LUCIA VARELA
COMISIONADO.

(Original Firmado)
LUIS ZULUAGA
COMISIONADO.

LAURA DEL PINO.
COMISIONADO