Bogotá D.C., 15 de febrero de 2024

Señor
JUEZ 52 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.
j52cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 10 Nº 19-65 Edificio Camacol, piso 11
Ciudad

ASUNTO:	CONTESTACIÓN Y EXCEPCIÓN DE DEMANDA
REFERENCIA:	IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANTES:	JORGE ENRIQUE GÓMEZ VARGAS Y GÓMEZ VARGAS ASOCIADOS SAS
DEMANDADO:	CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH
RADICADO:	11001-31-03-002-2023-00238-00

Yo, **JUAN JOSÉ SANTACRUZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad con domicilio en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.**, como se evidencia en el poder adjunto y que ya obra en el expediente, encontrándome dentro del plazo de ley, procedo a contestar y excepcionar la demanda de impugnación de actas de asamblea con radicado 11001-31-03-002-2023-00238-00.

1. A LOS HECHOS

1.1. Al hecho 1: Es cierto.

1.2. Al hecho 2: No se trata de un hecho sino de una descripción de una supuesta motivación de los demandantes para realizar un acto jurídico.

En cuanto a que todos los compradores deben acogerse a lo señalado en la normatividad vigente para la copropiedad, es cierto.

1.3. Al hecho 3: Es cierto lo que se transcribe del RPH de 1986.

1.4. **Al hecho 4:** Es cierto lo que se transcribe del RPH de 2002.

1.5. **Al hecho 5:** Es parcialmente cierto. Lo único cierto de este hecho es que se hizo una reforma al RPH, que se hizo en la Asamblea General Ordinaria de fecha 30 de marzo de 2023 y que dicha actuación consta en el Acta N° 60.

En lo que continua la narrativa del demandante, además de no ser cierto, resulta que se trata de una serie de consideraciones sin fundamento jurídico ni factico que no deberían estar en el acápite de "***HECHOS***" de la demanda.

En lo que continúa describiendo la parte demandante, se tienen hechos y consideraciones que no son ciertas como la que reza "*(esto es equivocado, porque es el índice)*".

1.6. **Al hecho 6:** No es cierto. El único propietario que parece desconocer el quorum, el sentido de las votaciones en cada punto, la representación de los copropietarios y/o de sus delegados o apoderados, es el aquí demandante. En cuanto a las facultades de los apoderados la ley no ordena que se mencione al resto de copropietarios las facultades conferidas a los apoderados. Tampoco es cierto que la administración se haya abstenido de entregar la información y soportes.

No resulta del resorte de otra persona que, del demandante, realizar una correcta lectura al Acta N°60, en donde, en las paginas 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 44, 47, 48 y 52 se encuentran 11 cuadros/imágenes con el sentido de las votaciones, los coeficientes presentes y el quorum que participó en la toma de las decisiones.

Frente al cumplimiento de los ordenado por el artículo 28 y 47 de la Ley 675 de 2001 y del artículo 88 del RPH, el libro de actas contiene el Acta N° 60, la cual cumple con los requisitos normativos antes mencionados.

1.7. **Al hecho 7:** No es cierto. Nuevamente la redacción no es correspondiente con la de un hecho, sino con la de consideraciones sin sustento factico ni jurídico.

No es cierto que la administración del centro comercial desconozca derechos.

No es cierto que en las decisiones que tomó la asamblea general el día 30 de marzo de 2023, haya un desacato a las disposiciones legales, tal como se evidencia en el texto del Acta N° 60.

No resulta del resorte de otra persona que, del demandante, realizar una correcta lectura al Acta N°60, en donde, en las paginas 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 44, 47, 48 y 52 se encuentran 11 cuadros/imágenes con el sentido de

las votaciones, los coeficientes presentes y el quorum que participó en la toma de las decisiones.

1.8. **Al hecho 8:** No es cierto. Nuevamente la redacción no es correspondiente con la de un hecho, sino con la de consideraciones sin sustento factico ni jurídico.

El hecho que después de la reforma del RPH de 2023, el demandante contribuya al sostenimiento de la propiedad horizontal, en la medida en que tiene su derecho para votar y en que tiene su derecho de uso, disfrute y goce de los bienes comunes, (cosa que no ocurría desde 1986), no significa que la administración de forma caprichosa use un coeficiente que el demandante no conoce. Esto por cuanto el coeficiente con el que actualmente se cobran las expensas al demandante es el contenido en el artículo 19 del RPH, que al menos desde 2002, él usa para votar en asambleas, y para usar, gozar y disfrutar los bienes comunes.

Por el contrario, significa que los aquí demandantes propietarios del local 262, han pagado por más de 22 años, un 65% menos del valor que les correspondería en consideración al coeficiente que tenían para votar y usar, gozar y disfrutar los bienes comunes.

2. A LAS PRETENSIONES

2.1. A la primera pretensión, me opongo. Teniendo en cuenta los pronunciamientos realizados en los acápites 1 y 3 y las excepciones que se propondrán a continuación.

2.2. A la segunda pretensión, me opongo. Teniendo en cuenta los pronunciamientos realizados en los acápites 1 y 3 y las excepciones que se propondrán a continuación.

2.3. A la tercera pretensión, me opongo. Teniendo en cuenta los pronunciamientos realizados en los acápites 1 y 3 y las excepciones que se propondrán a continuación.

2.4. A la cuarta pretensión, me opongo. Teniendo en cuenta los pronunciamientos realizados en los acápites 1 y 3 y las excepciones que se propondrán a continuación.

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD Y CORRELACIÓN ENTRE (i)[1] ÁREA DE CADA UNIDAD Y EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES; (ii)[2] LA PARTICIPACIÓN PORCENTUAL EN LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS Y LAS OBLIGACIONES PECUNIARIAS A CARGO DE LA UNIDAD PRIVADA RESPECTIVA EN RELACIÓN CON LAS EXPENSAS COMUNES

El demandante convenientemente omite el hecho que en 1996 cuando adquirió el inmueble, este se encontraba bajo la vigencia del RPH de 1986. En dicha fecha su coeficiente para participar en las expensas comunes era de 4.14 y para participar de las asambleas y bienes comunes era de 14.48.

En 2002, tras la reforma del RPH, convenientemente su coeficiente se mantuvo dividido en 2: uno para participar de las expensas comunes y el sostenimiento económico del centro comercial; y otro para participar de votaciones y del uso, goce y disfrute de los bienes comunes.

Así las cosas, después de 2002, el demandante convenientemente participaba de las expensas comunes con base en un coeficiente de 2.186, pero al momento de votar o usar, gozar de los bienes comunes tenía un coeficiente de 7.576.

Es claro que esta situación violó:

- La definición de "*Función social de la propiedad*" contenida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001.
- La definición de "*Coeficientes de copropiedad*" contenida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001.
- El parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.
- El numeral 1 del artículo 25 de la Ley 675 de 2001.
- Las siguientes consideraciones hechas en Sentencia C-522 de 2002:
  - "***El legislador estableció el coeficiente de copropiedad*** *como elemento esencial del derecho de dominio y* ***como de referencia y correlación tanto para determinar las obligaciones pecuniarias a cargo de la unidad privada respectiva en relación con las expensas comunes,***

[1] Sentencia 782 de 2004.
[2] Sentencia 522 de 2002.

como su derecho correlativo a contar con una participación porcentual en la Asamblea General de propietarios". (Énfasis fuera del texto original)

- "***26. De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001***, …" (Énfasis fuera del texto original)

- Las siguientes consideraciones hechas en Sentencia C-782 de 2004:

  - *"**La Ley 675 de 2001 podía optar por establecer como regla para determinar el pago de las expensas comunes un criterio de proporcionalidad al área de cada inmueble, diferente a otros criterios posibles, y conforme al cual a mayor copropiedad individual corresponden mayores erogaciones en gastos comunitarios, bajo el supuesto de la mayor capacidad de contribución en las expensas comunes**. Este criterio resulta razonable desde la perspectiva de las atribuciones del legislador, porque desarrolla el derecho a la propiedad horizontal asegurando su viabilidad práctica y responde a los intereses comunitarios que subyacen a este tipo de propiedad".* (Énfasis fuera del texto original)

  - "***Y en ese sentido es un trato diverso justificado que el pago de las expensas comunes sea proporcional al área de cada unidad,*** *…*" (Énfasis fuera del texto original)

  - "***COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE CONTRIBUCION EN LAS EXPENSAS COMUNES-****Medio adecuado para propósitos constitucionalmente admisibles.*

    La opción por este criterio dista de ser arbitraria, pues representa un medio adecuado para lograr al menos dos propósitos constitucionalmente admisibles. ***De un lado, este criterio de proporcionalidad busca ser más equitativo en la medida en que es razonable asociar que quien tiene una propiedad de mayor área tiene mayor capacidad de pago que el propietario de un inmueble de menor área****, cuando ambos se encuentran localizados en un mismo edificio o conjunto. Y en general se ha considerado, con razón, que un criterio equitativo de reparto de las cargas*

comunes es precisamente distribuirlas conforme a la capacidad de pago de los distintos obligados. De otro lado, esta regulación busca simplificar el manejo administrativo de las expensas comunes ***y por ello calcula las contribuciones de los distintos propietarios con base en un criterio sencillo, como es el área de cada inmueble***". (Énfasis fuera del texto original)

- "***igualdad que la contribución a las expensas comunes dependa del área de cada inmueble individualmente considerado***". (Énfasis fuera del texto original)

3.2. REFORMA DE LOS RPH Y EVENTUALES REFORMAS DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

La reforma de los RPH se da por dos causas a saber: **(i)** que una ley lo ordene; o **(ii)** que la asamblea de copropietarios con las mayorías establecidas para cada caso, determine que se debe variar todo o una aparte del RPH.

Para el segundo caso, este debe darse con base en el cumplimiento de la normatividad vigente y el respeto de las normas imperativas contenidas, entre otras, en la ley 675 de 2001.

Es así como, para el inmueble del aquí demandante, el coeficiente varió (antes de la reforma de 30 de marzo de 2023), en una ocasión. Esto fue en 2002, en donde convenientemente y en violación flagrante al ***principio de proporcionalidad*** (contenido en la Ley 675 de 2001 y en las Sentencias C-522 de 2002 y C-782 de 2004), se dispuso en el artículo 22 del RPH que para el inmueble 262, el coeficiente para participar de las expensas comunes era de **2.186**, pero para votar y usar, gozar y disfrute de los bienes comunes de acuerdo al artículo 19 del RPH el coeficiente sería de **7.576**.

Sorprendentemente el aquí demandante, considera que se le han violado los "*derechos adquiridos*", cuando, con base en la normatividad vigente, una mayoría calificada (como la que concurrió a la asamblea general de 30 de marzo de 2023), tomó la decisión de usar el coeficiente (del artículo 19 de RPH de 2002), el cual se adecuaba al ***principio de proporcionalidad***, para determinar la participación de todos los copropietarios en las expensas comunes.

3.3. COMPARACIÓN DE LOS ÍNDICES DE PARTICIPACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES, ANTES Y DESPUÉS DE LA REFORMA DE 30 DE MARZO DE 2023

Antes de la reforma del RPH de 30 de marzo de 2023:

Inmueble/ Local	Coeficiente de participación en asamblea y de uso y goce de bienes comunes (Art. 19 del RPH)	Coeficiente de participación de expensas comunes (Art. 22 del RPH)
262 demandante	7.576	2.186
241	0.366	0.424
123	0.185	0.214
217	0.330	0.380
104	0.368	0.424
220	0.335	0.386
110	0.616	0.711
257	0.368	0.424

Como se observa en un simple muestreo, el resto de los inmuebles del centro comercial pagaban más de lo que les correspondía, en razón a que debían "subsidiar" el valor de las expensas comunes, que al menos desde el año 2002 el local 262 no ha pagado conforme al coeficiente del artículo 19 del RPH. Artículo que tenía el nombre de "***LISTADO DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD O PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN***" y determinaba la participación en la asamblea y el uso disfrute y goce de los bienes comunes, pues valga la redundancia el local 262 contribuía a las expensas comunes con base en el artículo 22 que tenía el nombre de "***LISTADO DE COEFICIENTES PARA GASTOS***".

En conclusión, el local 262 propiedad del aquí demandante, contribuía en un coeficiente de menos 5.39, gracias a la conveniente división de coeficientes hechas para él, en la reforma del RPH de 2002.

Después de la reforma del RPH de 30 de marzo de 2023:

Inmueble/ Local	Coeficiente de participación en asamblea y de uso y goce de bienes comunes Art. 19 del RPH	Coeficiente de participación de expensas comunes Art. 19 del RPH
262 demandante	7.576	7.576
241	0.366	0.366

123	0.185	0.185
217	0.330	0.330
104	0.368	0.368
220	0.335	0.335
110	0.616	0.616
257	0.368	0.368

Como se observa en un simple muestreo, en la actualidad, para todos los inmuebles del centro comercial, el coeficiente contenido en el artículo 19 del RPH determina los 3 elementos que se describen en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001 y cumple con el ***principio de proporcionalidad*** además de los requisitos contenidos en el artículo 26 de la Ley 675 de 2001 para su determinación.

3.4. DERECHOS ADQUIRIDOS

El artículo 25 de la Ley 675 de 2001, señala que el coeficiente radica en cabeza de los copropietarios dos derechos ("*porcentaje de participación en asamblea"* y "*la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes*"), y una obligación "*el índice de participación con que cada uno de los propietarios ha de contribuir a las expensas comunes*".

En efecto, el artículo 58 de la Constitución Política, determinó que los derechos adquiridos no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Ahora bien, la doctrina constitucional ha determinado que esos derechos adquiridos son definidos como ***DERECHOS PATRIMONIALES***[3], es decir, aquellos derechos tangibles o intangibles que ingresan dentro del patrimonio de cada persona natural o jurídica.

El coeficiente, siendo este una mera indicación sobre la participación de los copropietarios (en la asamblea, en los bienes comunes y en las expensas comunes), no se trata de un derecho patrimonial y en ese orden de ideas no es posible considerar el mismo como un derecho adquirido.

En conclusión, el demandante conveniente pero equivocadamente, considera que es un derecho adquirido el hecho que realice sus contribuciones a las expensas comunes con base en un coeficiente menor al que expresa el artículo 19 del RPH. Esto aunado a que, se trata de una ventaja injustificada del propietario del local 262 sobre el resto de los copropietarios que, si contribuían al pago de las expensas comunes, incluso con un coeficiente mayor al que determinaba su participación en

[3] Sentencia C-038 de 2003. "*Conforme al criterio mayoritario de la doctrina jurídica, esta institución se refiere únicamente a los derechos patrimoniales y en primer lugar a la propiedad privada, como en forma expresa y clara lo señala la disposición transcrita*".

las votaciones de asamblea y se derecho al uso, goce y disfrute de los bienes comunes.

3.5. REQUISITOS PARA LA REFORMA DEL RPH EN LA ASAMBLEA GENERAL DE 30 DE MARZO DE 2023

No es cierto que en las decisiones que tomó la asamblea general el día 30 de marzo de 2023, haya un desacato a las disposiciones legales, tal como se evidencia en el texto del Acta N° 60.

No resulta del resorte de otra persona que, del demandante, realizar una correcta lectura al Acta N°60, en donde, en las paginas 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 44, 47, 48 y 52 se encuentran 11 cuadros/imágenes con el sentido de las votaciones, los coeficientes presentes y el quorum que participó en la toma de las decisiones.

4. EXCEPCIONES PREVIAS

4.1. PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO

El artículo 111 del RPH del centro comercial señala que las diferencias entre la persona jurídica y los copropietarios que no pudieran ser solucionadas directamente por ellos, se someterán inicialmente a la decisión de amigables componedores.

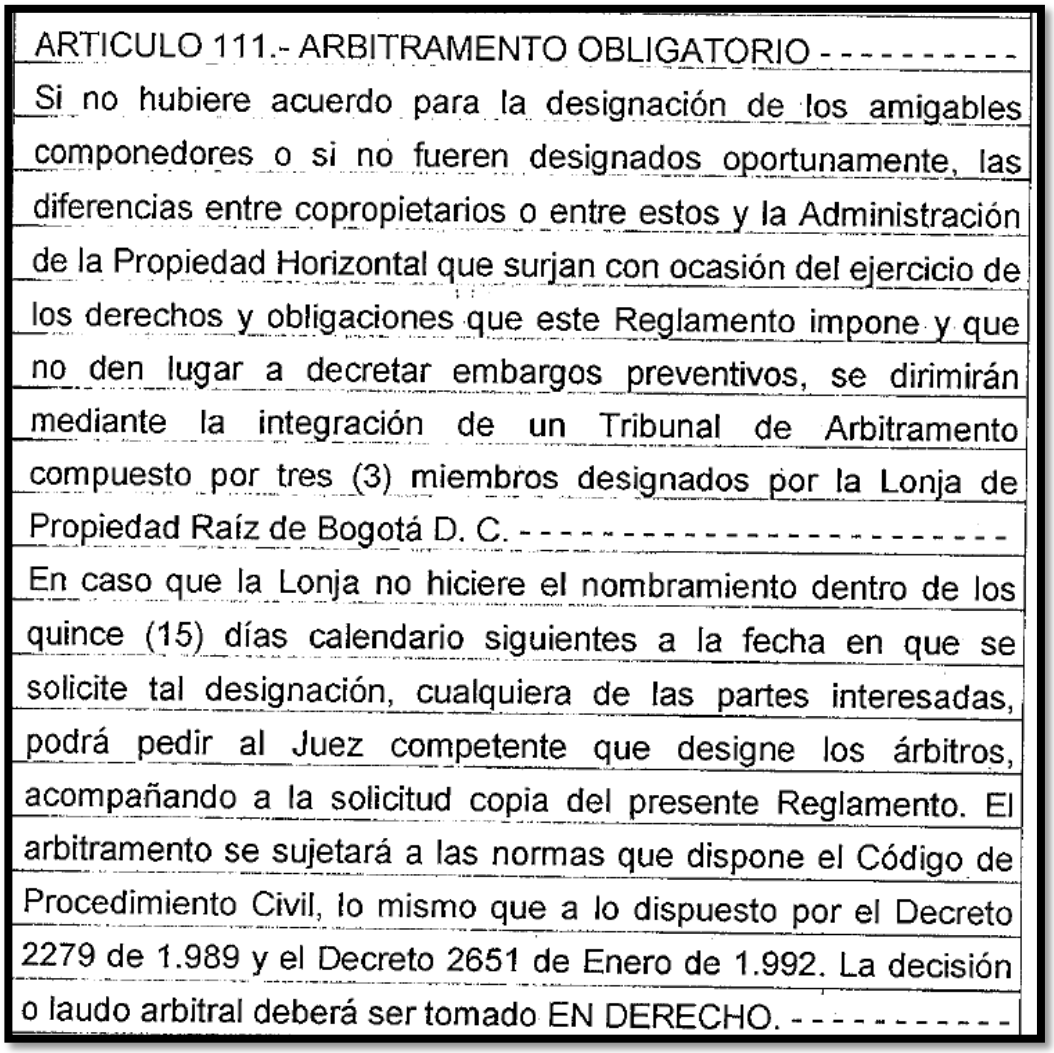
Este requisito es diferente al del artículo 621 del CGP, pues el mismo no tuvo aplicación, dada la solicitud de medidas cautelares[4] radicadas por el demandante.

En ese orden de ideas, no se verifica el cumplimiento de este requisito, para poder acudir al juez natural.

4.2. ARBITRAMENTO OBLIGATORIO O CLÁUSULA COMPROMISORIA

El artículo 110 del RPH del centro comercial, señala lo siguiente:

[4] Parágrafo primero del artículo 590 del CGP.



ARTICULO 111.- ARBITRAMENTO OBLIGATORIO - - - - - - - - - -
Si no hubiere acuerdo para la designación de los amigables componedores o si no fueren designados oportunamente, las diferencias entre copropietarios o entre estos y la Administración de la Propiedad Horizontal que surjan con ocasión del ejercicio de los derechos y obligaciones que este Reglamento impone y que no den lugar a decretar embargos preventivos, se dirimirán mediante la integración de un Tribunal de Arbitramento compuesto por tres (3) miembros designados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá D. C. -
En caso que la Lonja no hiciere el nombramiento dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que se solicite tal designación, cualquiera de las partes interesadas, podrá pedir al Juez competente que designe los árbitros, acompañando a la solicitud copia del presente Reglamento. El arbitramento se sujetará a las normas que dispone el Código de Procedimiento Civil, lo mismo que a lo dispuesto por el Decreto 2279 de 1.989 y el Decreto 2651 de Enero de 1.992. La decisión o laudo arbitral deberá ser tomado EN DERECHO. - - - - - - - - - - -

En este caso en particular, el Juez Civil no es competente para conocer del caso, ya que, el mismo debe someterse a un tribunal de arbitramento.

5. EXCEPCIONES DE MÉRITO

5.1. DE LA APLICACIÓN DEL NUMERAL 1 DEL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 675 DE 2001 PARA MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

La reforma del RPH del día 30 de marzo de 2023, buscó dar aplicación a: **(i)** la definición de "*Función social de la propiedad*" contenida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001; **(ii)** la definición de "*Coeficientes de copropiedad*" contenida en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001; **(iii)** el parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001; **(iv)** el numeral 1 del

artículo 25 de la Ley 675 de 2001; **(v)** las consideraciones hechas en Sentencias C-522 de 2002 y C-782 de 2004, en el sentido de aplicar el ***principio de proporcionalidad***.

En efecto, el "***COEFICIENTE PARA GASTOS***" que contenía el artículo 22 del RPH de 2002, no cumplía con los "*parámetros legales*", por lo que, la mencionada reforma se hizo con base en el numeral 1 del artículo 28 de la Ley 675 de 2001.

Por lo anterior, la reforma contenida en el Acta N° 60 es, válida, legal y eficaz. En ese orden de ideas, solicito al Despacho declarar probada la presente excepción y desestimar los hechos y las pretensiones de la demanda.

5.2. DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA

No es cierto que en las decisiones que tomó la asamblea general el día 30 de marzo de 2023, haya un desacato a las disposiciones legales, tal como se evidencia en el texto del Acta N° 60.

No resulta del resorte de otra persona que, del demandante, realizar una correcta lectura al Acta N°60, en donde, en las paginas 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 44, 47, 48 y 52 se encuentran 11 cuadros/imágenes con el sentido de las votaciones, los coeficientes presentes y el quorum que participó en la toma de las decisiones.

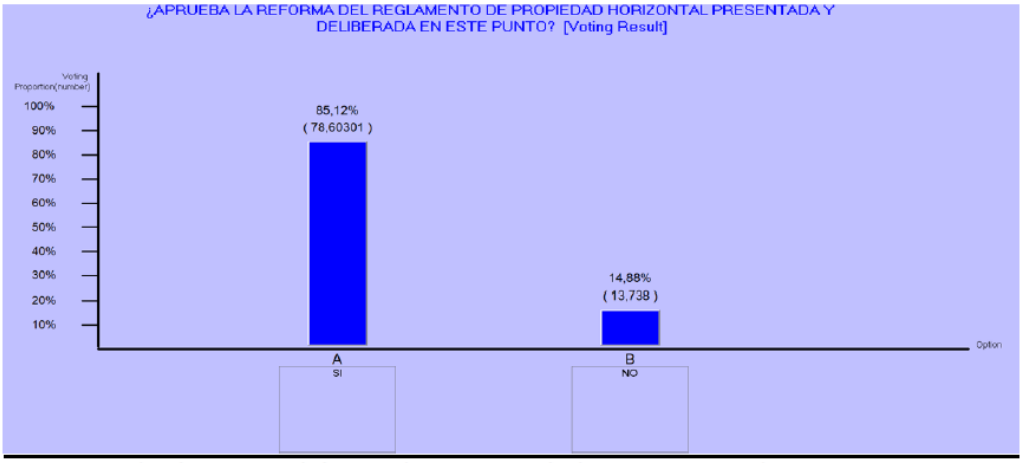
Por lo anterior, la reforma contenida en el Acta N° 60 es, válida, legal y eficaz. En ese orden de ideas, solicito al Despacho declarar probada la presente excepción y desestimar los hechos y las pretensiones de la demanda.

5.3. DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA TOMAR DECISIONES POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL

En el punto 7 del orden del día de la asamblea general de fecha 30 de marzo de 2023, se evidencia lo siguiente al momento de votar:

"¿Aprueba la reforma del reglamento de propiedad horizontal presentada y deliberada en este punto?"

A. SI: ***85,12% / (78.603)***
B. NO: ***14,88%/ (13.738)***
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***92.341%***



Como resultado se aprobó por el **85.12%** de los presentes, lo que representa un 78.60% de los coeficientes totales de la copropiedad, la reforma del reglamento.

Así las cosas, queda absolutamente claro que las mayorías exigidas por el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, y el artículo 86 del RPH, fueron más que suficientes para reformar el RPH.

De igual forma, en dicho aparte del acta N° 60, se evidencia el sentido de las votaciones, el quorum y el coeficiente presente al momento de la votación.

Por lo anterior, la reforma contenida en el Acta N° 60 es, válida, legal y eficaz. En ese orden de ideas, solicito al Despacho declarar probada la presente excepción y desestimar los hechos y las pretensiones de la demanda.

5.4. EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENÉRICA

Solicito reconocer de oficio las demás excepciones que resulten probadas dentro del proceso.

6. PRETENSIONES

6.1. Se declaren probadas y se acceda a las excepciones previas y, en consecuencia: se desestimen los hechos y pretensiones de la demanda y se archive el proceso.

6.2. Se declaren probadas y se acceda a las excepciones de mérito y, en consecuencia: se desestimen los hechos y las pretensiones de la demanda y se archive el proceso.

6.3. Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

7. PRUEBAS

7.1. Solicito se tengan como pruebas documentales:

7.1.1. Aquellas que ya hacen parte del expediente.
7.1.2. Copia del acta N° 60 tal como reposa en el libro de actas de la copropiedad.
7.1.3. Certificado de existencia y representación legal del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.
7.1.4. Poder debidamente conferido.

7.2. Solicito se decreten y practiquen los siguientes interrogatorios de parte:

7.2.1. **JORGE ENRIQUE GÓMEZ VARGAS**, identificado con C.C. 19.331.416, demandante quien podrá ser notificado en la carrera 15 # 77-05 Oficina 309 de Bogotá o en el correo electrónico contabgomezvargas@gmail.com
7.2.2. **JORGE ENRIQUE GÓMEZ VARGAS**, identificado con C.C. 19.331.416, en calidad de representante legal de la sociedad **GOMEZ VARGAS ASOCIADOS SAS**, o quien haga sus veces, quien podrá ser notificado en la carrera 15 # 77-05 Oficina 309 de Bogotá o en el correo electrónico contabgomezvargas@gmail.com
7.2.3. **JAVIER BARRAGÁN GUICON**, identificado con C.C. 79.513.362 de Bogotá, en calidad de representante legal del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H., o quien haga sus veces, quien podrá ser notificado en la carrera 15 # 78-33 oficina de administración o en el correo electrónico gerencia@unilago.com

7.3. Solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas testimoniales:

7.3.1. **LEONOR PICO MORENO**, identificada con C.C. 51.718.313 de Bogotá, en calidad de asistente a la asamblea general de 30 de marzo de 2023 y propietaria de los inmuebles identificados como los locales 241 y 244 ubicados en UNILAGO, quien puede ser notificada en el correo electrónico contabilidadgarizin@hotmail.com o en el celular 3107646810. Este testimonio tratará en especial sobre los hechos 4, 5, 6, 7 y 8 de la demanda.

7.3.2. **FABIO ENRIQUE RUIZ**, identificado con C.C. 79.813553 de Bogotá, en calidad de asistente a la asamblea general de 30 de marzo de 2023 y propietaria de los inmuebles identificados como los locales 114, 115 y 247 UBICADOS EN UNILAGO, quien puede ser notificado en el correo electrónico fabioe_ruiz@hotmail.com o en el celular 3106880916. Este testimonio tratará en especial sobre los hechos 4, 5, 6, 7 y 8 de la demanda.

8. NOTIFICACIONES

- A mi poderdante en la carrera 15 # 78-33 oficina de administración o en el correo electrónico gerencia@unilago.com

- El suscrito podrá ser notificado en la calle 52B # 72B -21 de la ciudad de Bogotá o en los correos electrónicos: jsantacruz@santacruzabogados.co, maguilar@santacruzabogados.co, santacruz.abogado@gmail.com y santacruz.abogado1@gmail.com.

Del Señor Juez.

Atentamente,

JUAN JOSÉ SANTACRUZ RODRÍGUEZ
C.C. N° 1.085.262.710 de Pasto.
T.P. N° 217.864 del C. S. de la J.

Buscar... CTRL + K

Bandeja de entrada - jsantacruz@mail | Buscar | "DECLARATIVO - IMPUGNACIÓN A | "DECLARATIVO - IMPUGNACIÓN A

Responder | Responder a todos | Reenviar | Archivar | No deseado | Eliminar | Más

De Javier Barragan Guicon <gerencia@unilago.com>

A Juan José Santacruz <jsantacruz@santacruzabogados.co>, santacruz.abogado1@gmail.com 14/12/2023, 3:36 p. m.

Cc Asistente de Gerencia <asistentedegerencia@unilago.com>

Asunto **"DECLARATIVO - IMPUGNACIÓN ACTOS ASAMBLEAS O JUNTAS DTIVAS" #11001310300220230023800**

Buenas tardes Señores

Atn. Dr. Juan José Santacruz

Reciba un cordial saludo,

En mi calidad de representante legal remito poder para actuar dentro del proceso de impugnación de decisiones de ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS EN MODALIDAD UNICAMENTE – PRESENCIAL ACTA NO. 60 DEL DÍA JUEVES 30 DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2023 con # de Proceso #11001310300220230023800, anexó poder.

Sin otro particular,

--

Por favor considere el medio ambiente antes de imprimir este correo electrónico.

AVISO LEGAL: Este mensaje y cualquier archivo adjunto son confidenciales, no puede ser utilizado ni divulgado por personas diferentes a su destinatario. Si usted no es la persona a la cual está dirigido, por favor avise a su remitente y destruya todas las copias del mismo y de los archivos adjuntos. Cualquier uso, divulgación, copia, distribución, impresión o acto derivado del conocimiento total o parcial de este mensaje sin autorización del CENTRO COMERCIAL UNILAGO será sancionado de acuerdo con las normas legales vigentes. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus, en consecuencia, el CENTRO

3 adjuntos 1,0 MB | Guardar todo

PROCESO RADICADO #11001310300220230023800.pdf 720 KB

PERSONERIA MES DICIEMBRE 2023 REEMPLAZA LA CAMARA DE COMERCIO POR SER PH.pdf 106 KB

CEDULA SR. JAVIER BARRAGAN_VALIDA.pdf 190 KB

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

No hay mensajes que descargar

21°C Ventoso | Búsqueda | ESP LAA | 12:02 p. m. 15/02/2024

CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO – PROPIEDAD HORIZONTAL

ACTA No. 60

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL AÑO 2023

UNICAMENTE PRESENCIAL

FECHA: Bogotá D.C. jueves 30 de marzo del 2023.

HORA: Desde las 8:00 am Hasta 2:19 pm.

LUGAR: Fue únicamente presencial y se realizó en el **HOTEL RADISSON CALLE 74 # 13-27 en la ciudad de Bogotá**.

Comienza la Intervención la plataforma AIPI, explicando la forma de votación

Interviene la Sra. Valentina Ladino - Plataforma AIPI

En este punto la señora Ladino, explicó la forma, en cómo se harán las votaciones para los puntos del orden del día y cualquier otra decisión que se deba tomar.

Comienza la Intervención el Sr. Javier Barragán – Administrador General

Hoy 30 de marzo del 2023 siendo las 9:00 am, previa la citación digital enviada a los copropietarios, el día 14 de marzo de 2023, *por medio del correo electrónico administracion@unilago.com* ***a través de Sendinblue*** a todos los Copropietarios que tienen registrada su información en la base de datos de la Administración, a la publicación del banner el día 14 de marzo del 2023 en la página principal de la WEB www.unilago.com de propiedad del Centro Comercial El Lago Unilago P.H., y a la instalación de avisos de convocatoria en puertas 2, 3, 5 y 6 de ingreso del Centro Comercial, en la puerta de ingreso de la oficina de Administración, en el ascensor de pasajeros y ventana de emisora segundo piso, se da inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS EN MODALIDAD UNICAMENTE – PRESENCIAL
ACTA NO. 60 DEL DÍA JUEVES 30 DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2023

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

PUNTO 1. REGISTRO COPROPIETARIOS:

El Sr. Javier Barragán Guicón – Administrador General, interviene mencionando que "*damos inicio al Orden del día, ya que se ha cumplido el registro de asistencia desde las 8:00 am de hoy 30 de marzo del 2023, para continuar con el Desarrollo de la Asamblea General de Propietarios".*

PUNTO 2. VERIFICACIÓN DEL QUORUM:

El Sr. Javier Barragán Guicón – Administrador General, preguntó a los responsables de la Plataforma de AIPI, el quórum presente.

Fue contestado por parte de los responsables de la plataforma AIPI que estaba presente el **90.75%** de los coeficientes del centro comercial.

PUNTO 3. LECTURA DEL ORDEN DEL DIA Y REGLAMENTO ASAMBLEA:

Se puso en consideración de los asistentes el siguiente orden del día:

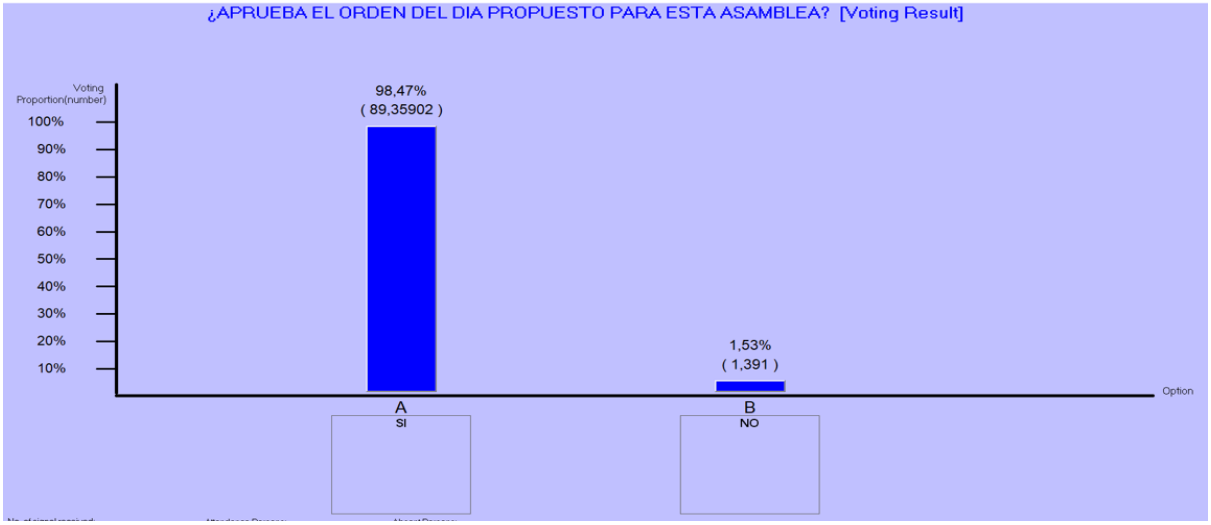
ORDEN DEL DIA

1. Registro Propietarios.
2. Verificación de quórum.
3. Lectura y aprobación del orden del día y del Reglamento de la Asamblea.
4. Designación del presidente y secretario de la asamblea.
5. Lectura del informe por el comité de revisión de la redacción del acta anterior año 2022.
6. Designación del comité de revisión de la redacción del acta de la asamblea año 2023 (art.80).
7. Reforma del reglamento de propiedad horizontal. – consideraciones y alternativas.
8. Ajuste de Coeficientes de copropiedad con base en el art. 19 del RPH en concordancia con el art. 25 de la ley 675 del 2001.
9. Presentación del informe de gestión del año 2022.
    - informe ejecutivo del administrador general.
10. Presentación del informe del consejo de administración año 2022.
11. Informe de auditoría externa sobre caso presentado en la administración en junio año 2022.
12. Informe de gestión y dictamen de revisoría fiscal, sobre los estados financieros con corte a 31 de diciembre del 2022.
13. Presentación y aprobación de estados financieros a diciembre 31 de 2022.
14. Presentación, sustentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para determinar la cuota de Administración del año 2023.
15. Postulación de las listas y elección de los miembros para el consejo de administración (7 principales y 7 suplentes) para el periodo 2023- 2024, (art. 90).
16. Presentación de propuestas para elección de revisoría fiscal (principal y suplente y fijación de honorarios) para el periodo 2023-2024.
17. Proposiciones y varios.

Se procedió a preguntar:

"¿Aprueba el Orden del día propuesto para la Asamblea?, opción A si está de acuerdo o B si no están de acuerdo".

A. SI: ***98.47% / (89.359)***
B. NO ***1.53% / (1.391)***
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***90.760%***



Como resultado se aprobó por el **98.47%** de los presentes el orden del día.

- Acto seguido se sometió a la aprobación de los presentes el Reglamento de la Asamblea.

REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.
FECHA JUEVES 30 DE MARZO DEL 2023

- El registro de asistencia se iniciará desde las 8:00 a.m., y la reunión de Asamblea iniciará desde las 9:00 am (al cumplir el quórum requerido para iniciar el desarrollar debidamente el orden del día).
- **QUIENES INGRESEN LUEGO DE LA HORA DE INICIO DE LA ASAMBLEA, DEBERAN CUMPLIR LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**.
- ***ARTICULO 38.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS*** *numeral 11. Asistir a las Asambleas de Copropietarios, tanto ordinarias como extraordinarias o en caso contrario otorgar poder debidamente diligenciado (En caso que usted no cumpla con este artículo o se ausente dentro de la Asamblea, se aplica lo contemplado en artículo 107.15.(* ***SANCION:*** *Se establece una multa de diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes, a quien no asista o no entregue el poder de representación a las reuniones de la Asamblea General de Propietarios, debidamente convocada para el efecto o no presente excusa válida a juicio del Consejo de Administración.)*
- ***ARTICULO 70 - LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS*** *Es el órgano supremo de la expresión de la voluntad de los propietarios; tiene todas las facultades que no le estén expresamente prohibidas por la Ley y el presente*

Reglamento. Las decisiones adoptadas válidamente por este organismo, obligan al Consejo de Administración, al Administrador General y a los propietarios de las unidades de dominio privado, incluso a los ausentes y disidentes, a los demás organismos asesores o ejecutores de la copropiedad y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del CENTRO COMERCIAL EL LAGO - UNILAGO – PROPIEDAD HORIZONTAL.

- ***ARTICULO 72**.- REPRESENTACION EN LA ASAMBLEA Todo propietario podrá hacerse representar ante la Asamblea General de Propietarios, para el ejercicio de sus derechos, pero el mandato respectivo deberá constar por escrito e indicar, cuando menos, la extensión de los poderes conferidos al mandatario, el nombre completo de éste, el de la persona en quien puede sustituirlo y la fecha de la sesión para la cual se confiere. Los poderes para varias sesiones de la Asamblea, deberán constar en escritura pública o en documento privado legalmente reconocido por el otorgante ante notario público. Si el poder otorgado es a una persona jurídica, la representará quien actúe como Representante Legal, según certificado actualizado con no menos de treinta (30) días de expedido por la Cámara de Comercio del lugar del domicilio principal de la persona jurídica. **PARAGRAFO 1**.- Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad, en las reuniones de la Asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representantes de unidad o unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural. **PARAGRAFO 2**.- Nunca podrá asistir más de un representante en nombre de una sola unidad privada. Así mismo, una misma persona no puede representar más de diez (10) propietarios de unidades privadas, o un número plural de propietarios que posean más del quince por ciento (15%) de la totalidad de los Coeficientes de Propiedad. Los miembros principales del Consejo de Administración y sus Suplentes, el Administrador, el personal de Administración y el Revisor Fiscal y su Suplente, no pueden ejercer la representación de terceros ante la Asamblea General de Propietarios.*
- ***ARTICULO 76.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA** Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer (3er) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 P. M.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios o sus mandatarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de propiedad representados. En todo caso en la convocatoria prevista en los artículos 74 y 75, se deberá incluir lo atinente a esta segunda convocatoria. En estas reuniones no se podrán tomar decisiones que exigen mayoría calificada.*
- ***ARTICULO 79.- PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA** Las Asambleas Generales de Propietarios serán presididas por quién se encuentre ejerciendo la Presidencia del Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL EL LAGO - UNILAGO, o por quien sea elegido por la propia Asamblea por mayoría de votos de los asistentes. Como Secretario se desempeñará el Administrador General o por quien sea elegido por la propia Asamblea por mayoría de votos de los asistentes.*
- Las opciones de voto se harán con base en las siguientes opciones: Sí o No
- Para que la reunión se desarrolle de manera organizada y eficiente en el tiempo, se tiene contemplado otorgar el uso de la palabra (**2) dos minutos por persona como tiempo máximo de intervención, no se podrá ceder la intervención**

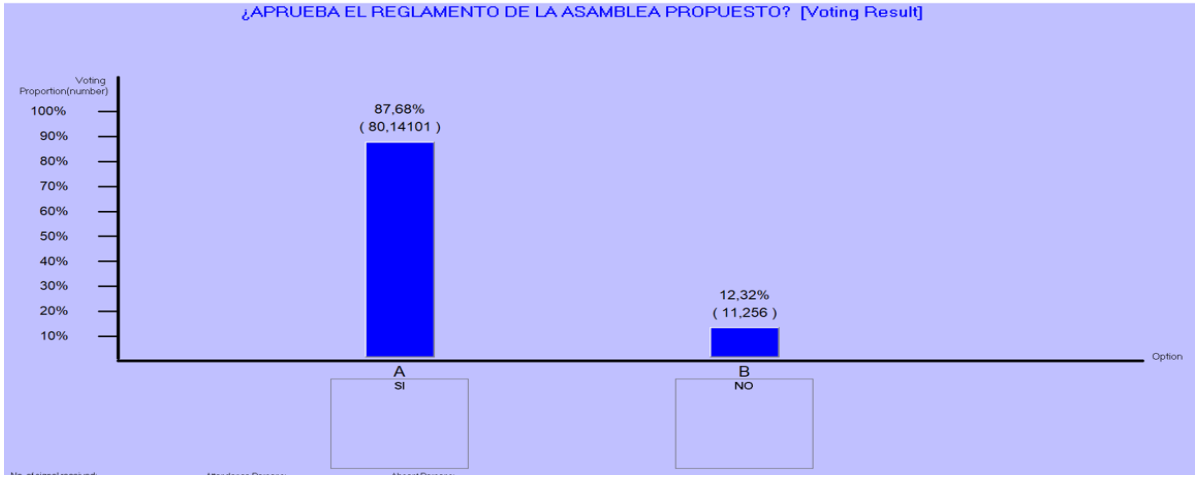
entre Copropietarios, la palabra será otorgada en el orden que determine el Presidente de la Asamblea.

- Se respetará el orden del día y cada ítem se tratará según lo aprobado por la Asamblea, tener en cuenta que no se podrá retomar un tema ya discutido y cerrado.

Se procedió a preguntar:

"¿APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA PROPUESTO?"

A. SI: ***87.68% / (80.141)***
B. NO: ***12.32% / (11.256)***
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***91.397%***



Como resultado se aprobó por el **87.68%** de los presentes el reglamento de la asamblea.

PUNTO 4. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El apoderado del local 1-116, Sr. Efraín Candanoza postuló su nombre para ser Presidente de la reunión.

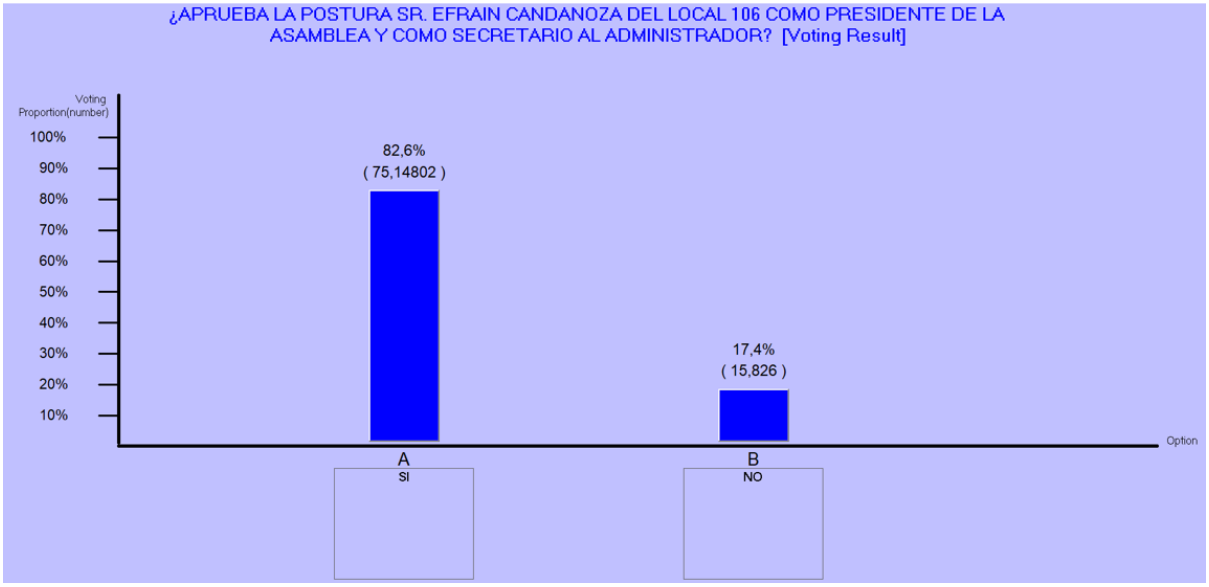
Se preguntó a los Asambleístas si había otra persona que deseara ser Presidente de la reunión, a lo que no hubo postulaciones.

Como Secretario actúa el Administrador General de acuerdo a lo que está contemplado en el Reglamento.

Se procedió a preguntar:

"¿APRUEBA LA POSTURA SR. EFRAIN CANDANOZA DEL LOCAL 1-116 COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Y COMO SECRETARIO AL ADMINISTRADOR?"

A. ***SI: 82.6% / (75.148)***
B. ***NO: 17.4% / (15,826)***
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***90,974%***



Como resultado se aprobó por el **82.6%** de los presentes la designación como Presidente de la asamblea al señor Efraín Candanoza y como secretario al administrador.

Las dos personas aceptaron y tomaron posesión de sus designaciones.

PUNTO 5. LECTURA DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA ANTERIOR (AÑO 2022).

El Sr. Javier Barragán Guicon – Administrador General, Interviene mencionando: "*Que en la Asamblea General que se realizó la anterior Asamblea General del año 2022, estuvieron dentro de la comisión de revisión de la redacción del acta anterior, los siguientes Propietarios, elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, mediante el acta número 58 del año 2022:*

- Sr. Héctor Medellín — Local 2-225
- Sr. Alejandro Morante — Local 1-202
- Sra. Angélica Baracaldo — Local 2-253
- Sr. Luis Alirio Lugo — Local 2-206 /2-251 2-252

Por lo anterior, ustedes hicieron sus observaciones y eso se tuvo en cuenta, si tiene algún comentario para mencionar en este momento lo podemos hacer ya, o sino continuamos, el Acta 58 del 30 de marzo del 2022, fue oficializada oportunamente, se tuvo en cuenta todas las observaciones en eso somos muy respetuosos".

PUNTO 6. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA AÑO 2023 (art.80).

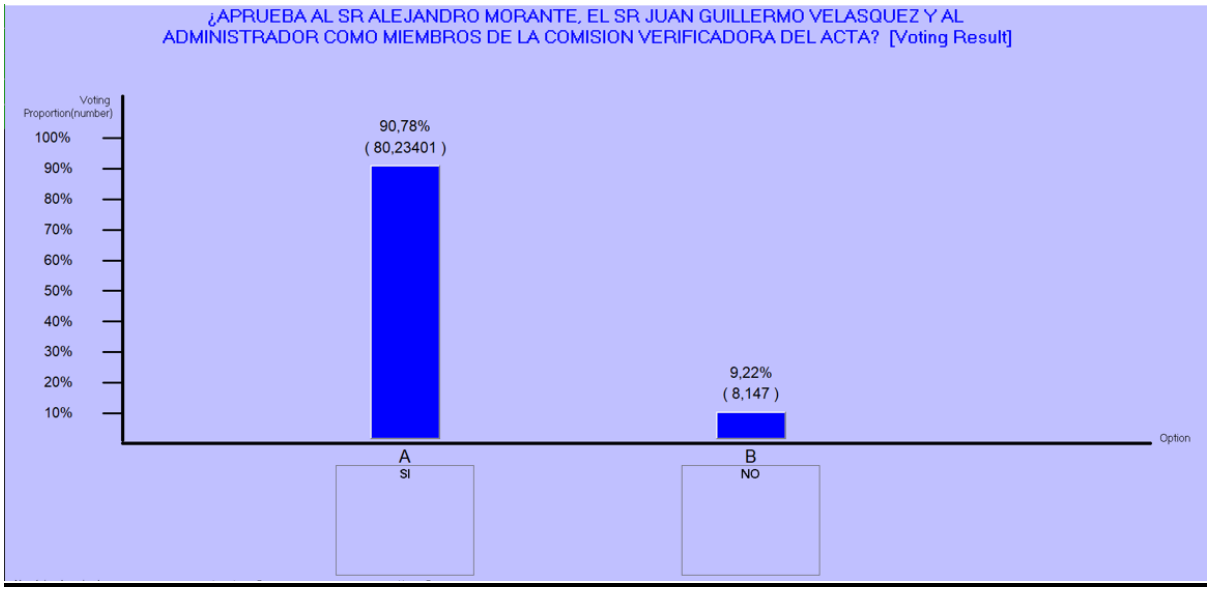
El Sr. ALEJANDRO MORANTE de local 1-202, y el Sr. JUAN GUILLERMO VELASQUEZ del local 2-248 postularon sus nombres para integrar la comisión.

Se procedió a preguntar:

"¿APRUEBA AL SR ALEJANDRO MORANTE, EL SR JUAN GUILLERMO VELASQUEZ Y AL ADMINISTRADOR COMO MIEMBROS DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA?"

- Sr. Alejandro Morante — Local 1-202
- Sr. Juan Guillermo Velázquez — Local 2-248
- Sr. Javier Barragán Guicon — Administrador General

A. SI: 90,78% / (80.234)
B. NO: 9.22% / (8.147)
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***88.381%***



Como resultado se aprobó por el **90.78%** de los presentes la plantilla propuesta para la verificación de la redacción del acta de la asamblea.

Las tres personas aceptaron y tomaron posesión de sus designaciones.

PUNTO 7. REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. – CONSIDERACIONES Y ALTERNATIVAS.

Los abogados externos del Centro comercial dieron inicio a la exposición del punto, para esto tomó la palabra el Dr. Juan José Santacruz y el Doctor Camilo Peraza.

Se proyectó para conocimiento y lectura de todos los presentes el texto actual del RPH y el texto propuesto para la reforma.

El Texto propuesto de la reforma expuesto es el siguiente:

RPH ACTUAL	REFORMA PROPUESTA
ARTÍCULO 5.-DEFINICIÓN DE PALABRAS DE USO FRECUENTE Siempre que en este Reglamento se diga: (...) 6) COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Es el índice que establece la participación de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO-PH, y definir la participación en la asamblea de propietarios 7) Cuota de Gastos o de sostenimiento, se refiere a la porción con que deben contribuir los propietarios para cubrir lo que le corresponda pagar para el mantenimiento y administración de las áreas y bienes comunes de la Copropiedad y se determina con base en los Coeficientes de Gastos establecidos en el Artículo 22 de este reglamento.	ARTÍCULO 5.-DEFINICIÓN DE PALABRAS DE USO FRECUENTE Siempre que en este Reglamento se diga: (...) 6) COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO-PH, define el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y el índice de participación con que cada propietario de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto de acuerdo con el artículo 19 de este reglamento de propiedad horizontal, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. 7) Se deroga este numeral, según decisión de Asamblea Ordinaria de Propietarios de 2023.
ARTÍCULO 16.- REGLAMENTO DE LOS GARAJES DEL CENTRO COMERCIAL La Asamblea General de Propietarios faculta al Consejo de Administración, para establecer la Reglamentación Interna sobre la utilización de los garajes y sitios de estacionamiento del CENTRO COMERCIAL EL LAGO – UNILAGO Propiedad Horizontal, respetando la propiedad de dichos garajes y depósitos, teniendo en	ARTÍCULO 16.- REGLAMENTO DE LOS GARAJES DEL CENTRO COMERCIAL La Asamblea General de Propietarios faculta al Consejo de Administración, para establecer la Reglamentación Interna sobre la utilización de los garajes y sitios de estacionamiento del CENTRO COMERCIAL EL LAGO – UNILAGO Propiedad Horizontal, respetando la propiedad de dichos garajes y depósitos.

cuenta que los predios ubicados en el sótano y garajes tienen una administración independiente. La Reglamentación se hará sobre las zonas comunes. No sobra aclarar que el presente reglamento obliga a los propietarios o usuarios de los garajes y depósitos ubicados en el sótano de la edificación, por más que tengan una administración independiente.	
ARTÍCULO 18.- DETERMINACIÓN Y FACTORES DE CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total del Edificio CENTRO COMERCIAL EL LAGO – UNILAGO. Los Coeficientes de Copropiedad determinan: **1.-** La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del CENTRO COMERCIAL EL LAGO – UNILAGO; **2.-** El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios.	ARTÍCULO 18.- DETERMINACIÓN Y FACTORES DE CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total del Edificio CENTRO COMERCIAL EL LAGO – UNILAGO. Los Coeficientes de Copropiedad determinan: **1.-** La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del CENTRO COMERCIAL EL LAGO – UNILAGO; **2.-** El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios; **3.-** El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.
ARTÍCULO 19.- LISTADO DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD O PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN	ARTÍCULO 19.- LISTADO DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD
ARTÍCULO 22.- LISTADO DE COEFICIENTES PARA GASTOS	Se deroga este artículo, según decisión de Asamblea Ordinaria de Propietarios de 2023.

***El representante del local 3-301 y 3-302 toma la palabra*:** *"las oficinas que yo represento tienen una cuota de compensación ¿cómo quedaría? ¿Se eliminan las cuotas? al no decir nada con respecto a esto, estas cuotas seguirán"*

El Dr. Camilo Peraza – Abogado Externo: responde: La recomendación *del área jurídica es que se desmonten las cuotas de compensación y se propondrá*

que se apruebe el desmonte de cuotas de compensación y aplicación de módulos de contribución al área de parqueaderos".

Se preguntó a los presentes, ¿si luego de surtidas las dos jornadas en los días 23 y 27 de marzo del 2023 para la socialización presencial y virtual de la reforma del reglamento de propiedad horizontal, las cuales se llevaron a cabo en las oficinas de administración del centro comercial, el envío previo a esta asamblea del texto tendiente a reformar el Reglamento actual, la entrega del mismo al inicio de esta reunión, y las explicaciones que se han hecho en esta reunión, si había preguntas pendientes por atender?

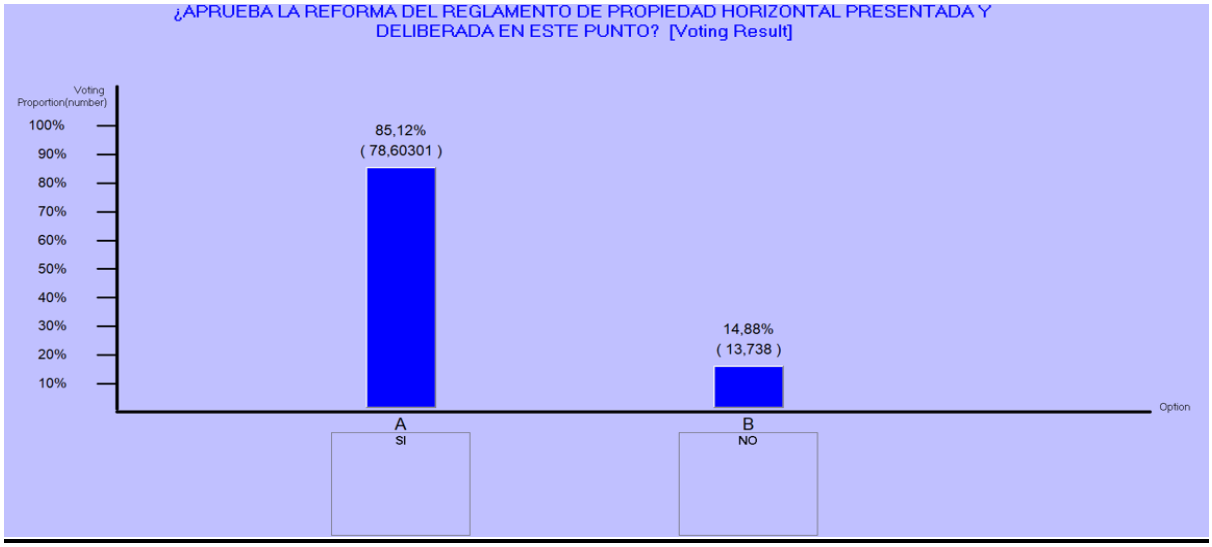
Luego de contestadas las preguntas de los presentes respecto de la reforma propuesta y haber hecho una proyección y exposición del texto de reforma a los asambleístas, se procedió a la votación del punto del orden del día.

Se procedió a preguntar:

"¿Aprueba la reforma del reglamento de propiedad horizontal presentada y deliberada en este punto?"

A. *SI:* ***85,12% / (78.603)***
B. *NO:* ***14,88%/ (13.738)***

COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***92.341%***



Como resultado se aprobó por el **85.12%** de los presentes, lo que representa un 78.60% de los coeficientes totales de la copropiedad, la reforma del reglamento.

Toma la palabra el Doctor Henry Gutiérrez – Abogado Externo y apoderado de Parqueaderos Ya indicando:
"*Desafortunadamente tengo que manifestar de antemano a nombre de PARQUEADEROS YA SAS, que nos vemos en la obligación de dejar la constancia expresa de que No aprobamos el Reglamento de Propiedad Horizontal, se trata esto de una Asamblea y las discusiones se hacen en la Asamblea, las discusiones no se pueden conversar en comités privados, las discusiones se hace en la Asamblea para eso, si usted no escucha la opinión de la Asamblea y si los señores dicen que ya se habló en comités privados, pues nosotros estamos obligados*

porque ustedes lo están haciendo y nos están obligando a dejar la constancia de que vamos a demandar esta determinación por equivocada".

Interviene el Sr. Omar Gutiérrez – Revisor Fiscal / Gutiérrez Rojas Asociados mencionando: que se hizo la verificación del quórum y de los coeficientes, y el resultado es que del **78.60% y el 13.73%** de los coeficientes totales de la copropiedad participaron en la votación, haciendo valida la reforma del reglamento. Sin embargo, preguntó si adicionalmente al Doctor Henry Gutiérrez, ¿Hay alguna persona en el recinto que necesite alguna aclaración?

Ninguno de los presentes tuvo otros comentarios respecto de la información acotada por el revisor fiscal, de tal forma que el Presidente de la reunión dio continuidad al orden del día.

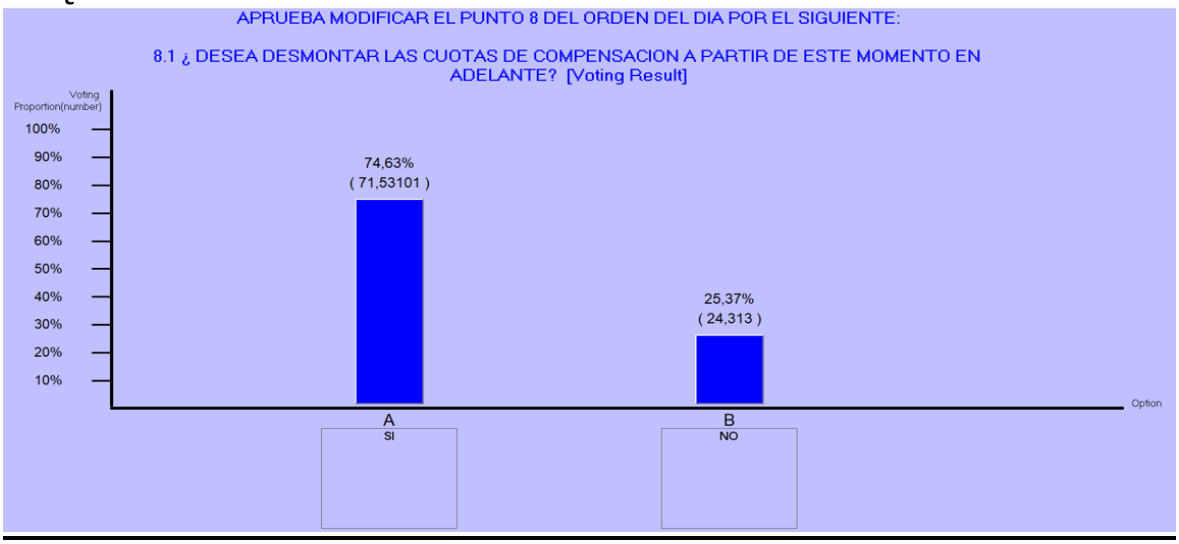
PUNTO 8. AJUSTE DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD CON BASE EN EL ART. 19 DEL RPH EN CONCORDANCIA CON EL ART. 25 DE LA LEY 675 DEL 2001.

Uno de los Abogados externos, el Dr. Peraza pide la palabra y le expresa al Señor presidente, que en virtud de que fue aprobada la reforma al reglamento de propiedad horizontal y dado lo expuesto en el punto anterior, solicita que se modifique este punto y que se reemplace para que aprueben los asambleístas el desmonte de las cuotas de compensación y adicionalmente para el caso de los Parqueaderos para que aprueben asignarles módulos de contribución.

Se procede a someter a votación modificar el título del punto 8 del orden del día y aprobar las siguientes decisiones:

8.1 ¿DESEA DESMONTAR LAS CUOTAS DE COMPENSACIÓN A PARTIR DE ESTE MOMENTO EN ADELANTE?

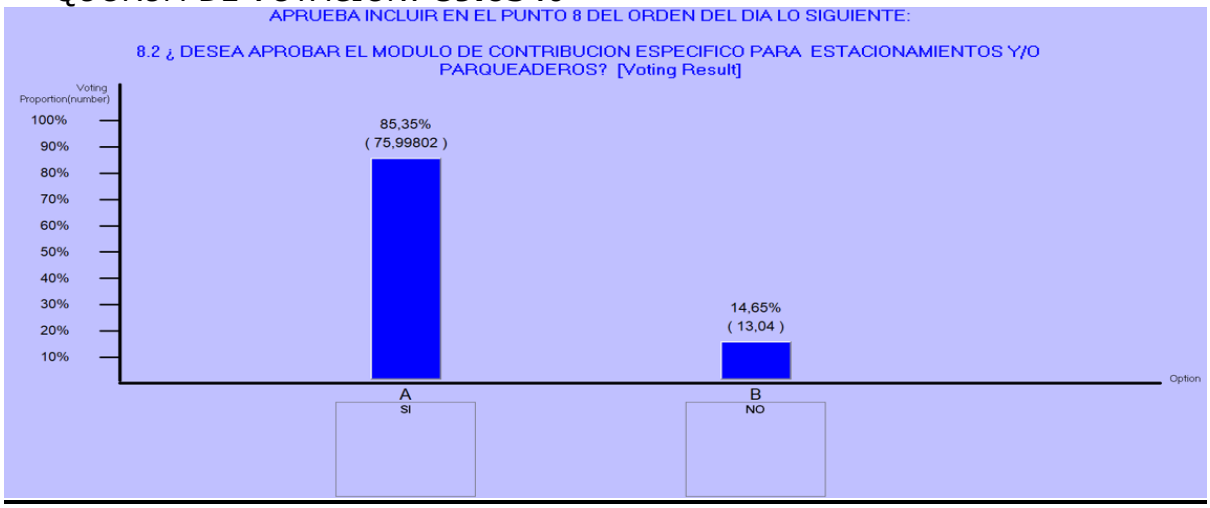
A. *SI: **74,63% / (71.531)***
B. *NO: **25,37% / (24.313)***
*QUORUM DE VOTACIÓN: **95.844%***



Como resultado se aprobó por la mayoría requerida.

8.2 ¿DESEA APROBAR EL MODULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIFICO PARA ESTACIONAMIENTOS Y/O PARQUEDEROS?

A. SI: ***85,35% / (75.998)***
B. NO: ***14,65% / (13.040)***
QUORUM DE VOTACIÓN: ***89.03%***



Queda aprobada la asignación de módulos de contribución con mayoría calificada como exige la ley.

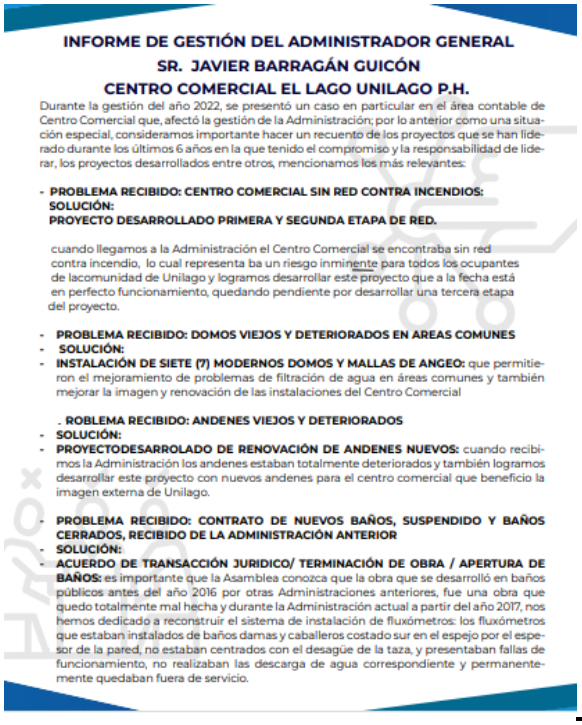
Pregunta del Sr. Miguel Rodríguez local 1-193: los módulos de contribución son para todo el inmueble no solo para una parte de la copropiedad

El abogado externo Dr. Peraza, responde que eso ha generado mucha confusión, no sé si tiene cercanías con el Centro Comercial de Alta tecnología que es la copropiedad que tenemos a un muro de distancia y donde existen estas dos figuras. Lo que pasa es que hay una confusión con lo que indica la ley, verá, el artículo 27 dela ley 675 habla de la factorización, la factorización que es generar un componente de cálculo de acuerdo a la destinación y ubicación de los inmueble, por ejemplo en el Centro de Alta Tecnología existe un coeficiente para los locales del primer piso que si mal no recuerdo es del 7.8, que es con el factor que tienen que pagar las cuotas de administración, del segundo piso es del 6.8 y del tercer piso del 6 para los locales allí ubicados. Eso se puede hacer y es un paso que deberían pensar para la próxima Asamblea. Pero es distinto a los módulos de contribución que se generan para sectores en específico que generan gastos adicionales que no le corresponden al resto de la copropiedad, en el Centro de la Alta tecnología el área de plazoleta de comidas tiene asignado módulos de contribución en razón al gasto extra que significa el mantenimiento y limpieza de dicha plazoleta.

PUNTO 9. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL AÑO 2022.

- informe ejecutivo del administrador general.

Interviene el Sr. Javier Barragán – Administrador General: mencionando a continuación presentara un video y saludo a todos los Copropietarios y para indicar los hechos relevantes de esta vigencia:



INFORME DE GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR GENERAL
SR. JAVIER BARRAGÁN GUICÓN
CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.

Durante la gestión del año 2022, se presentó un caso en particular en el área contable de Centro Comercial que, afectó la gestión de la Administración; por lo anterior como una situación especial, consideramos importante hacer un recuento de los proyectos que se han liderado durante los últimos 6 años en la que tenido el compromiso y la responsabilidad de liderar, los proyectos desarrollados entre otros, mencionamos los más relevantes:

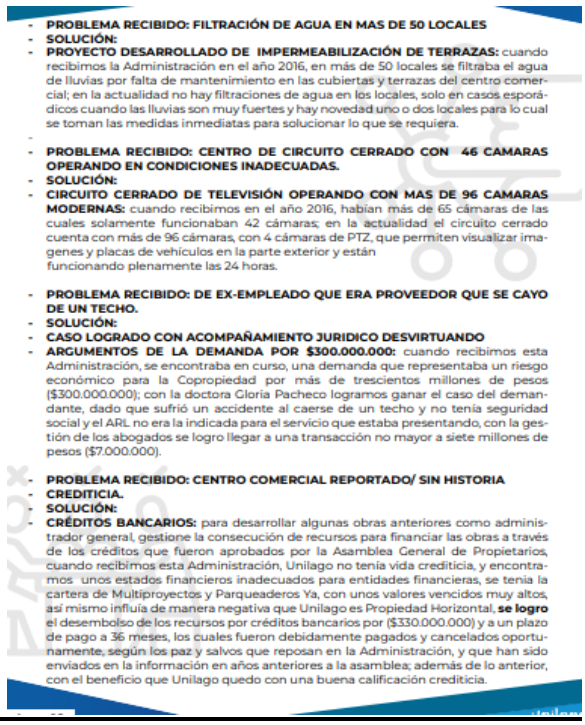
- **PROBLEMA RECIBIDO: CENTRO COMERCIAL SIN RED CONTRA INCENDIOS:**
  SOLUCIÓN:
  PROYECTO DESARROLLADO PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA DE RED.

cuando llegamos a la Administración el Centro Comercial se encontraba sin red contra incendio, lo cual representa ba un riesgo inminente para todos los ocupantes de lacomunidad de Unilago y logramos desarrollar este proyecto que a la fecha está en perfecto funcionamiento, quedando pendiente por desarrollar una tercera etapa del proyecto.

- **PROBLEMA RECIBIDO: DOMOS VIEJOS Y DETERIORADOS EN AREAS COMUNES**
- **SOLUCIÓN:**
- **INSTALACIÓN DE SIETE (7) MODERNOS DOMOS Y MALLAS DE ANGEO:** que permitieron el mejoramiento de problemas de filtración de agua en áreas comunes y también mejorar la imagen y renovación de las instalaciones del Centro Comercial

. **ROBLEMA RECIBIDO: ANDENES VIEJOS Y DETERIORADOS**
- **SOLUCIÓN:**
- **PROYECTODESARROLADO DE RENOVACIÓN DE ANDENES NUEVOS:** cuando recibimos la Administración los andenes estaban totalmente deteriorados y también logramos desarrollar este proyecto con nuevos andenes para el centro comercial que beneficio la imagen externa de Unilago.

- **PROBLEMA RECIBIDO: CONTRATO DE NUEVOS BAÑOS, SUSPENDIDO Y BAÑOS CERRADOS, RECIBIDO DE LA ADMINISTRACIÓN ANTERIOR**
- **SOLUCIÓN:**
- **ACUERDO DE TRANSACCIÓN JURIDICO/ TERMINACIÓN DE OBRA / APERTURA DE BAÑOS:** es importante que la Asamblea conozca que la obra que se desarrolló en baños públicos antes del año 2016 por otras Administraciones anteriores, fue una obra que quedo totalmente mal hecha y durante la Administración actual a partir del año 2017, nos hemos dedicado a reconstruir el sistema de instalación de fluxómetros: los fluxómetros que estaban instalados de baños damas y caballeros costado sur en el espejo por el espesor de la pared, no estaban centrados con el desagüe de la taza, y presentaban fallas de funcionamiento, no realizaban las descarga de agua correspondiente y permanentemente quedaban fuera de servicio.



- **PROBLEMA RECIBIDO: FILTRACIÓN DE AGUA EN MAS DE 50 LOCALES**
- **SOLUCIÓN:**
- **PROYECTO DESARROLLADO DE IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS:** cuando recibimos la Administración en el año 2016, en más de 50 locales se filtraba el agua de lluvias por falta de mantenimiento en las cubiertas y terrazas del centro comercial; en la actualidad no hay filtraciones de agua en los locales, solo en casos esporádicos cuando las lluvias son muy fuertes y hay novedad uno o dos locales para lo cual se toman las medidas inmediatas para solucionar lo que se requiera.

- **PROBLEMA RECIBIDO: CENTRO DE CIRCUITO CERRADO CON 46 CAMARAS OPERANDO EN CONDICIONES INADECUADAS.**
- **SOLUCIÓN:**
- **CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN OPERANDO CON MAS DE 96 CAMARAS MODERNAS:** cuando recibimos en el año 2016, habían más de 65 cámaras de las cuales solamente funcionaban 42 cámaras; en la actualidad el circuito cerrado cuenta con más de 96 cámaras, con 4 cámaras de PTZ, que permiten visualizar imagenes y placas de vehículos en la parte exterior y están funcionando plenamente las 24 horas.

- **PROBLEMA RECIBIDO: DE EX-EMPLEADO QUE ERA PROVEEDOR QUE SE CAYO DE UN TECHO.**
- **SOLUCIÓN:**
- **CASO LOGRADO CON ACOMPAÑAMIENTO JURIDICO DESVIRTUANDO**
- **ARGUMENTOS DE LA DEMANDA POR $300.000.000:** cuando recibimos esta Administración, se encontraba en curso, una demanda que representaba un riesgo económico para la Copropiedad por más de trescientos millones de pesos ($300.000.000); con la doctora Gloria Pacheco logramos ganar el caso del demandante, dado que sufrió un accidente al caerse de un techo y no tenía seguridad social y el ARL no era la indicada para el servicio que estaba presentando, con la gestión de los abogados se logro llegar a una transacción no mayor a siete millones de pesos ($7.000.000).

- **PROBLEMA RECIBIDO: CENTRO COMERCIAL REPORTADO/ SIN HISTORIA**
- **CREDITICIA.**
- **SOLUCIÓN:**
- **CRÉDITOS BANCARIOS:** para desarrollar algunas obras anteriores como administrador general, gestione la consecución de recursos para financiar las obras a través de los créditos que fueron aprobados por la Asamblea General de Propietarios, cuando recibimos esta Administración, Unilago no tenía vida crediticia, y encontramos unos estados financieros inadecuados para entidades financieras, se tenia la cartera de Multiproyectos y Parqueaderos Ya, con unos valores vencidos muy altos, así mismo influía de manera negativa que Unilago es Propiedad Horizontal, **se logro** el desembolso de los recursos por créditos bancarios por ($330.000.000) y a un plazo de pago a 36 meses, los cuales fueron debidamente pagados y cancelados oportunamente, según los paz y salvos que reposan en la Administración, y que han sido enviados en la información en años anteriores a la asamblea; además de lo anterior, con el beneficio que Unilago quedo con una buena calificación crediticia.

PROBLEMA: CENTRO COMERCIAL UNILAGO SIN PUERTAS EXTERNAS SEGURAS.
SOLUCIÓN:
IMPLEMENTACION DE PUERTAS METALICAS SEGURAS, PUERTAS DE INGRESO
A raiz de las manifestaciones y hechos de vandalismo sucedidos en el año 2021 el la administración en coordinación con el consejo de administración en su momento se realizo la instalación de nuevas puertas metalicas para proteger el edificio, el patrimonio de los comerciantes y reforzar la seguridad del centro comercial

- **PROGRAMA DE FACEBOOK LIVE EXCLUSIVO PARA UNILAGO Y MARKET PLACE:** durante el año 2022, generamos un programa exclusivo que se transmite en directo a través del Facebook, YouTube, retransmitimos en diferentes redes sociales y en distintos horarios como objetivo para visibilizar de manera directa y a través de un programa que se transmitía en vivo y en directo: buscando visibilizar los establecimientos de comercio, sus productos y servicios mas novedosos de cada uno de los locales del centro comercial Unilago; así mismo desarrollamos el marketplace en: **https://unilago.com/**, también para incrementar y apalancar la vitrina digital, de nuestra página WEB, también para beneficio de empresas y comerciantes y lo mas importante SIN COSTO, para ellos mismos, buscando adaptarnos a las nuevas tendencias de ventas digitales que son mucho más masivas y menos costosas.

Así mismo, año por año la Administración ha buscado ejercer sus funciones con la mayor eficiencia posible, contratando el personal mínimo para ejercer sus funciones en aras de reducir los costos de sostenimiento del Centro Comercial lo que se ha reflejado en que los aumentos anuales hayan sido inferiores a lo estipulado en el R.P.H. para que las cuotas de administración se incrementen en lo estrictamente necesario.

Por lo anterior y a pesar de las acciones lesivas de la persona que actuó en contra de la honra y buena fe de todo el equipo de administración consideramos que siempre hemostrabajado buscado en beneficio del Centro Comercial de sus copropietarios y de los comerciantes; quiero agradecer a Dios todopoderoso, a todo el equipo personal de la Administración, a los Consejeros y Consejeras que con su compromiso y dedicación en el transcurso de estos 6 años han sido constructivos, aportando sus ideas y dando su apoyo en la gestión que se ha podido desarrollar desde la administración, NO siendo así con otros miembros de Consejo que se han dedicado a obstaculizar y bloquear los proyectos de gestión de esta y otras administraciones, utilizando maniobras poco éticas y profesionales.

Agradezco a todos los copropietarios que con sus criterios serios y responsables han apoyado el desarrollo de estos proyectos y con sus observaciones objetivas y profesionales han contribuido al mejoramiento de la gestion.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DEL AÑO 2022
PÓLIZA GENERAL DE SEGURO COPROPIEDADES

La Administración presentó el proceso de cotización, selección y aprobación por parte del Consejo de Administración mediante acta 656 de fecha 15 de septiembre 2022 (punto #11 del orden del día), donde se aprobó la constitución de **LA PÓLIZA GENERAL DE SEGUROS** con la aseguradora PREVISORA para la vigencia del 02 de octubre del 2022 al 02 de septiembre del 2023, cumpliendo así con lo emanado por el R.P.H., así mismo nos permitimos informar que a Diciembre 31 del 2022, está totalmente pagada, tal como se evidencian con el paz y salvo correspondiente, que se presenta en este informe:

POLIZA DE SEGUROS VIGENTE

PAZ Y SALVO AL DIA

GESTIÓN DE RECLAMACIÓN A LA ASEGURADORA PREVISORA SOBRE CASO PRESENTADO EN JUNIO 2022:

El Administrador General, a través de la agencia de seguros Subroker y el valioso apoyo del Gerente de esta firma, se logró el reembolso de la vigencia de la póliza 2020 al 2021, se recuperó $30.000.000 y por la vigencia del 2021 al 2022 se recuperó $30.000.000, menos el deducible del 10% en cada vigencia, de acuerdo a lo anterior la copropiedad recibió 54 millones de pesos, que fueron debidamente consignados a las cuentas bancarias del centro comercial y se utilizaron para colocar al día, la cuenta del proveedor de la empresa de seguridad SEPECOL LTDA.

REGLAMENTACIÓN INTERNA SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS GARAJES Y UTILIZACIÓN DE SITIOS DE GARAJES.

La Administración en cabeza del Sr. Javier Barragán, con asesoría jurídica del Dr. Camilo Peraza – abogado Externo, presentó al Consejo de Administración: **la reglamentación interna sobre la utilización de los garajes y utilización de sitios de garajes**, el documento fue debidamente evaluado, analizado juiciosamente y aprobado por el Consejo de Administración mediante el acta 659 del 15 de diciembre del 2022, así mismo, fue enviado a los Propietarios y operadores actuales de los Parqueaderos (city Parking) con fecha 23 de diciembre del 2022, anexamos REGLAMENTO DE PARQUEADEROS Y ZONAS COMUNES ALEDAÑAS SÓTANOS.

REGLAMENTO DE PARQUEADEROS Y ZONAS COMUNES ALEDAÑAS SOTANOS CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH

En consejo de administración del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH**, en ejercicio de las facultades conferidas en el Artículo 16 del Reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura Pública # 2705 del 4 de octubre de 2002 de la Notaria 33 de Bogotá en concordancia con la ley 675 de 2001 contentiva del régimen de Propiedad Horizontal y especialmente a su artículo 55, procede a reglamentar la utilización de los garajes ubicados en los sótanos de las etapas 1 y 2 del centro comercial y en especial a lo que corresponda a las zonas comunes aledañas a estos, en los siguientes términos, así:

CONSIDERANDO

- Que se debe contar con un reglamento interno para el uso, goce y disfrute de los parqueaderos privados, comunales existentes o que se determinen (con o sin uso exclusivo-según sea el caso) y las zonas comunes aledañas a estos y que se encuentran dentro del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH**, como herramienta de organización, que facilite el funcionamiento del parqueadero y garantice los derechos y obligaciones tanto de los propietarios, los concesionarios, arrendatarios y/o tenedores a cualquier título, así como de los usuarios de estos.
- Que las instancias representativas de la copropiedad, tienen como compromiso fundamental, el desarrollar sus actuaciones bajo reglas y procedimientos, buscando garantizar el interés general, la legalidad, la moralidad, la eficiencia, la imparcialidad, la participación de la comunidad, el respeto y el bienestar colectivo.
- Que las disposiciones que emanan del presente reglamento, reflejan la voluntad de las mayorías y deben consultar en todo momento la justicia y el bien común.
- Que los parqueaderos están al servicio del público en general que comprende propietarios, locatarios, compradores, visitantes y tenedores a cualquier título en general, los cuales, por el simple hecho de utilizar en la zona de parqueo, aceptan a partir de la promulgación del presente reglamento, y se comprometen y obligan a cumplirlo y acatar las indicaciones de los vigilantes y de las autoridades administrativas de la copropiedad en todos los aspectos.
- Por tanto, se procede a redactar el presente reglamento en concordancia con la ley 675 de 2001 contentiva del régimen de Propiedad Horizontal.

RESUELVE

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

1- **ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DEL REGLAMENTO:** Reglamentar la Utilización de los Parqueaderos de Propiedad Privada (los cuales operan como Parqueadero Público) y de los Parqueaderos comunales existentes o que se determinen (con o sin uso exclusivo-según sea el caso) y las zonas comunes aledañas a estos dentro del marco de la ley, con el fin de establecer un orden de convivencia entre la comunidad, ejerciendo el control y vigilancia, para evitar se presenten riesgos en general y especial contra la copropiedad, los vehículos cualquiera que sea su modalidad y contra los usuarios de la zona de parqueo. **Parágrafo Primero**: En desarrollo del objeto de este reglamento, corresponde también regular los servicios conexos que quien opere los parqueaderos vaya a ofrecer a sus usuarios y/o clientes potenciales.

2- **ARTÍCULO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL OPERADOR DE LOS PARQUEADEROS.** - Se estipulan o determinan como las actividades del operador de los parqueaderos independientemente de que sea realizado por el propietario de estos o por un tercero, las siguientes:

2.1. Llevar a cabo la operación del parqueadero de vehículos automotores, de motocicletas a motor o eléctricas y bicicletas manuales, a motor o eléctricas, procurando que en la prestación del servicio se ofrezca seguridad y control a los usuarios del servicio que lo utilicen o lleguen a utilizar.
2.2. Recaudar las tarifas aplicables a cada vehículo conforme a la ley y a las regulaciones especiales sobre tarifas que haya determinado la autoridad correspondiente.
2.3. Aplicar e implementar en su operación los horarios de centro comercial, así:
2.3.1.- Horario de Apertura de **LUNES A SABADO 7 AM**
2.3.2.- Horario de Cierre de **LUNES A SABADO 9 PM**
2.3.3.- Horario de Apertura de **DOMINGOS Y FESTIVOS - 10 AM**
2.3.4.- Horario de Cierre de **DOMINGOS Y FESTIVOS - 5 PM**

2.4. Dar aviso al Centro Comercial sobre daños del inmueble que pongan en peligro el normal funcionamiento de los servicios de operación.
2.5. Colocar en todas las zonas del parqueadero la señalización reglamentaria, preventiva, informativa y transitoria que corresponda y sea necesaria para la correcta operación debiendo presentar el contenido, ubicación y medidas de cada aviso a la administración y/o consejo de administración para ser avalado en cumplimento del manual y/o criterios de señalética del centro comercial incluyendo el aviso de acceso. Parágrafo Primero: independientemente de la forma física en la que se dispongan los parqueaderos privados para su uso, deberá ser visible dentro de cada espacio privado la enumeración de cada garaje, al igual que su correcta demarcación de acuerdo con los linderos que hayan sido protocolizados en las escrituras públicas registradas en su respectivo certificado de libertad y tradición y de acuerdo con el plano oficial de los parqueaderos reconocido por autoridad competente, los cuales se anexan al presente reglamento, con el fin de que cada uno pueda ser plenamente identificado
2.6. Permitir en cualquier tiempo y previo aviso sobre el particular, las visitas que el centro comercial o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del estacionamiento y otras circunstancias que sean de su interés.
2.7. Pagar los impuestos municipales, distritales y/o nacionales y tramitar las licencias y autorizaciones necesarias y que haya lugar para la operación de los parqueaderos.
2.8. Dirigir por su cuenta, riesgo y medios, la operación integral del estacionamiento objeto de esta reglamentación.
2.9. Suministrar el personal necesario para la correcta operación del estacionamiento siendo responsable operador de los parqueaderos por salarios y prestaciones y exonerando completamente al Centro Comercial el Lago Unilago PH por cualquier acreencia u obligación laboral.
2.10. Realizar a su costo actividades de promoción y mercadeo de los servicios que presta.
2.11. Estará a cargo del operador de los parqueaderos el aseo completo y periódico de todas las áreas de los parqueaderos. Para tal efecto deberá coordinar con la administración de la copropiedad las rutinas y horarios de aseo, campañas de fumigación y todas las que correspondan para mantener en perfectas condiciones de aseo, salubridad y funcionalidad de dichas zonas.
2.12. Celebrar los convenios comerciales que acuerden las partes, en relación con la prestación del servicio a clientes del centro comercial.
2.13. No guardar sustancias inflamables, explosivas, corrosivas o mercancías no relacionadas con la explotación comercial y lícita del inmueble entregado en concesión.
2.14. Incorporar a la póliza matriz del Operador un anexo RC y RCE -PLO para la cobertura de cualquier siniestro que se pueda presentar en la operación del parqueadero ubicado en los sótanos del centro comercial el Lago Unilago PH y mantenerla vigente y renovada y en concordancia con la póliza de la copropiedad de acuerdo con se indica en el artículo 6 del presente reglamento..
2.15. Sistematizar el estacionamiento de visitantes con la tecnología de acceso y control.
2.16. Cumplir con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), art 89 y art 90 en cuanto a requisitos generales y específicos de operación de parqueaderos.
2.17. Cumplir con el Estatuto de Consumidor (Ley 1480 del 20112) y demás normas concordantes.
2.18. Cumplir con los requisitos de seguridad y salud en el trabajo, rutas de evacuación, y en coordinación con el centro comercial implementará un plan de apoyo integral de emergencias, debiendo programar simulacros y demás actividades educativas e informativas para poder evitar tragedias en momento de reacción y evacuación por cualquier evento.
2.19. Realizar todos los arreglos locativos necesarios para su operación y hacer el respectivo manteniendo en las áreas o zonas comunes que las afecten o comprometan como sus rampas, muros, techos, etc.
2.20. Cumplir y acatar en lo que le corresponda la ley 675 de 2001 contentiva del régimen de Propiedad Horizontal y las normas que se promulguen con posterioridad y en caso de acuerdo entre el centro comercial y los propietarios de los parqueaderos y/o por ministerio de la ley y/o por orden judicial de la autoridad competente el operador asuma y/o cumpla con las obligaciones establecidas en el capítulo VIII de la citada ley en especial a su artículo 29.
2.21. Mantener en perfecto estado y prendido el extractor de gases cumpliendo la normativa ambiental el cual está ubicado en el segundo sótano de los parqueaderos evitando la concentración de gases en los sótanos y que estos suban a los pisos superiores.

Parágrafo: Periódicamente mínimo cada (3) Tres Meses la firma operadora deberá allegar la certificación correspondiente de concentración de gases.
2.22. Las demás que se desprendan como responsable de la operación integral del estacionamiento.

3- **ARTÍCULO TERCERO. USO DE LOS PARQUEADEROS:** El parqueadero solo será destinado según el objeto y actividades previamente señaladas, limitando el estacionamiento de vehículos a aquellos que sean adecuados por su tamaño y peso a las condiciones que aquellas ofrecen, de modo que no se perjudique a los demás usuarios ni se produzca menoscabo en la solidez o estética ni del sótano ni de la edificación en general abarcando muros, pisos, circulaciones, rampas, etc. y se deberán aplicar las siguientes reglas, así:

3.1. La velocidad máxima de los vehículos debe ser 5 Km. por hora, con el fin evitar accidentes y de mantener la integridad física de las personas sean usuarios o no de los parqueaderos, así como de las edificaciones y del amoblamiento de operación de los parqueaderos llamase talanqueras, máquina de pago etc.
3.2. Los vehículos deben ser parqueados dentro de las líneas demarcadas para tal fin, y se deben parquear en reversa en cumplimiento de la norma internacional para facilitar la salida en caso de emergencia.
3.3. El operador deberá realizar los respectivos controles de ingreso y salida de vehículos sean sea el caso, con requisas, verificación de documentos del vehículo etc., cuando la situación que se presente así lo requiera.
3.4. El operador deberá controlar el ingreso de los motociclistas a los parqueaderos los cuales lo deben hacer sin el casco puesto, para permitir su identificación al momento de la entrada.
3.5. El operador deberá solicitar a los Vehículos que tienen vidrios polarizados que bajen el vidrio de conductor para su identificación.
3.6. El operador deberá evitar que los usuarios obstruyan el libre movimiento del resto de vehículos, para tal fin deberá destinar los funcionarios de su empresa que se requieran para evitar esto y cualquier acto de perturbación o de cualquier otra naturaleza que afecte la correcta operación de los parqueaderos.
3.7. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos, debe ser atendido por el operador del parqueadero, para lo cual deberá aplicar los protocolos que se determinen para la atención de cada caso y dar respuesta dentro de los tiempos que se estipulan, agregando que será el consejo de administración o el comité que este nombre

la correcta operación de los parqueaderos.

3.7. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos, debe ser atendido por el operador del parqueadero, para lo cual deberá aplicar los protocolos que se determinen para la atención de cada caso y dar respuesta dentro de los tiempos que se estipulan, agregando que será el consejo de administración o el comité que este nombre los facultados para determinar estos tiempos y exigir al operador el correcto manejo y la oportuna atención de este tipo de incidentes y que se les dé respuesta a la mayor brevedad posible en todos los casos, agregando que la imagen del centro comercial siempre deberá estar protegida y desvinculada de cualquier hecho punible o no que ocurra en desarrollo de la operación de los parqueaderos y en todo caso el operador deberá salir al saneamiento de cualquier perjuicio que se le causa al centro comercial en todos los casos a que haya lugar.

3.8. En ningún caso el Centro Comercial El Lago Unilago P.H. responderá por hurto o daños contra los vehículos estacionados en los garajes, ni contra los usuarios y es el operador quien deberá atender todos los casos en se presente alguna novedad de acuerdo con la presente reglamentación y sus posteriores adiciones, modificaciones y complementaciones.

3.9. Todo propietario, usuario o visitante deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio de medio de una persona debidamente autorizada y capacitada, incluyendo un funcionario de la sociedad operadora de los parqueaderos.

3.10. No se permitirá mantener los vehículos prendidos y en forma estática por largos periodos de tiempo, por cuanto dicha circunstancia del mismo, por cuanto produce contaminación ambiental y en tal sentido deberá tener presente tanto las prohibiciones como las sanciones a que hubiere lugar por su incumplimiento o violación.

3.11. No se admitirá el acceso ni el estacionamiento de vehículos con escape de aceite o emanaciones excesivas de gases o en grado de deterioro tal, que atenten contra la salud de los ocupantes del Edificio o la estética y en tal sentido deberá tener presente tanto las prohibiciones como las sanciones a que hubiere lugar por su incumplimiento o violación.

3.12. La reparación del daño ocasionado por un vehículo a la edificación, será pagada por el propietario responsable de su circulación, y en tal sentido deberá tener presente tanto las prohibiciones como las sanciones a que hubiere lugar por su incumplimiento o violación.

4. **ARTÍCULO CUARTO: DEPÓSITOS.** Los depósitos ubicados en los sótanos de la primera y segunda etapa del centro comercial, se destinarán al almacenamiento de artículos o enseres no inflamables, volátiles o combustibles y de volumen adecuado al espacio que ofrecen. Igualmente podrán ser utilizados siempre que se hagan las adecuaciones correspondientes para casetas de pago, centro de control de vigilancia de sistemas de seguridad, talleres de reparación y en general los que autorice el consejo de administración.

CAPÍTULO II
ZONAS COMUNES

5. **ARTÍCULO QUINTO: USO DE ZONAS COMUNES.** La utilización de estas zonas estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y no hacer para los propietarios, usuarios o visitantes, sin perjuicio de lo que sobre el particular determine adicionar en un futuro el consejo de Administración, así:

5.1. El consejo de Administración y la administración del centro comercial son los únicos facultados para delimitar zonas y limitar su acceso que por sus características sea destinadas para uso común, y/o deban ser acordonadas por seguridad

5.2. En caso de que el(los) Propietario(s) de los Parqueaderos y/o el Operador necesite para el desarrollo de su actividad el uso de espacios ubicados en las zonas comunes de la copropiedad como puede ser para la construcción o instalación de casetas o equipos de pago, talanqueras, máquinas extractoras de gases y en general cualquier uso de zonas comunes fueran de la sola circulación de vehículos, será necesario la previa autorización por escrita del consejo de Administración o de la Administración.

5.3. Ningún propietario, usuario o visitante podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de parqueo.

5.4. Aun cuando los usuarios de los garajes tienen derecho a transitar por las zonas reservadas para la circulación, deben evitar entorpecer el libre movimiento de los demás vehículos.

5.5. La circulación en las zonas vehiculares se hará conservando siempre a derecha y a velocidad moderada y sin exceder el límite de velocidad determinado en este reglamento, y siempre deberá tener prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.

5.6. Los usuarios deberán dejar debidamente cerrada la bodega. puertas y vidrios de sus vehículos.

vehículos.

5.7. Todo usuario al ser avisado que su vehículo presenta escape de gasolina, aceite, acpm, gas o cualquier tipo de combustible deberá hacerlo reparar inmediatamente, si el responsable del vehículo no atiende el llamado de inmediato, será responsable de todo perjuicio. En tal caso; el operador podrá tomar las medidas necesarias para que el vehículo sea retirado del lugar aún sin autorización del propietario, para que pueda ser conducido a los patios de la secretaría de movilidad del distrito, agregando que el propietario o su tenedor responsable deberá asumir todos los pagos que genere tal situación.

5.8. No podrán ingresar vehículos que excedan la altura libre de las áreas de circulación y de los parqueaderos, teniendo en cuenta la señalización colocada en el(los) acceso(s) del Parqueadero.

5.9. Las demás que determine el consejo de administración en ejercicio de las facultades que otorga el artículo 16 del reglamento de propiedad horizontal en concordancia con la ley 675 de 2001 del régimen de Propiedad Horizontal y especialmente a su artículo 55.

6. **ARTÍCULO SEXTO. PÓLIZA.** El operador incluirá el estacionamiento dentro de la póliza de responsabilidad civil contractual y extracontractual matriz que posee para garantizar la seguridad y responsabilidad sobre todos los vehículos que sean parqueados en el área objeto de este reglamento, es decir amparando cualquier siniestro como robo total o parcial o accidentes de estos vehículos y todos aquellos eventos que se generen durante la operación, inclusive cuando se trate de daños a terceros. COBERTURAS PÓLIZA RCE: Predio, labores y operaciones: Indemniza los perjuicios patrimoniales que de acuerdo con la ley sufra el asegurado por lesiones muerte o daños a bienes ocasionados por causa de las actividades en el giro normal del negocio. A Contratistas y Subcontratistas: Cubre la responsabilidad civil extracontractual imputable al asegurado por las labores operaciones y omisiones de sus contratistas independientes en trabajos efectuados en los predios descritos en la póliza. B. Gastos médicos, eventos: Indemnizará los gastos médicos que sufra los terceros a consecuencia de las actividades normales dentro de los predios del asegurado hasta el valor contratado en la póliza. C. Vehículos: Se indemniza los daños y la desaparición de vehículos causados por una negligencia del asegurado, suficientemente probada, siempre y cuando los vehículos con la autorización del asegurado se encuentren dentro de los predios asegurados. D. Bienes bajo cuidados tenencia y control: Cubre los daños a bienes de terceros y / o lesiones a terceros afectados durante el trayecto que inicia cuando es entregado el vehículo al empleado del asegurado hasta el lugar de su estacionamiento y viceversa. E. Responsabilidad Civil Patronal: Cubre responsabilidad civil que sea imputable al asegurado en virtud del art. 216 del Código Laboral, el cual establece que el patrono es responsable de los perjuicios que sufran los trabajadores, en exceso de las prestaciones establecidas en el código. Esta póliza deberá incluir la cobertura del servicio de Valet Parking si se llegase a implementar por parte del operador de los parqueaderos. Parágrafo: Copia del texto de dicha póliza y la certificación o constancia de sus renovaciones deben ser remitidas oportunamente a las oficinas de la administración de centro comercial.

CAPÍTULO III
PROHIBICIONES Y SANCIONES

7. **ARTÍCULO SÉPTIMO- PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DE PARQUEADEROS**

7.1. Se prohíbe el parqueo de vehículos de más de una (1) tonelada de capacidad (buses, colectivos, busetas, etc.), dentro de la copropiedad. /

7.2. Se prohíbe el ingreso a los Parqueaderos vehículos que excedan 2.15 metros de altura.

7.3. Se prohíbe hacer reparaciones a los vehículos en las zonas de parqueo, fuera de las absolutamente necesarias para retirarlo y llevarlo a reparación a otro sitio, (concordancia con el Código de Tránsito, ley 769 del 2002)

7.4. Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.

7.5. Se prohíbe a todos los usuarios o no de la zona de parqueaderos, efectuar en las zonas de parqueo actividades de pintura de vehículos, bicicletas, muebles o enseres

7.6. Se prohíbe a todos los usuarios de los parqueaderos, el uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma dentro o a la entrada del centro Comercial y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los usuarios del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH..

7.7. Se prohíbe terminantemente el almacenamiento de combustible u otros materiales inflamables en las zonas de parqueo y depósitos, por considerarse perjudicial y de alto riesgo para la integridad de la copropiedad y deberá haber una comunicación fluida y personalizada con la asignación de estas funciones de control a la persona que corresponda tanto del centro comercial como del operador.

corresponda tanto del centro comercial como del operador.

7.8. Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos, motos, bicicletas, triciclos, en las zonas de parqueos efectuar limpieza de los mismos en forma tal que cause depósito de desperdicios en dichas zonas, así como al frente del Edificio (Concordancia con el Código de Tránsito ley 769 del 2002).

7.9. Se prohíbe quedarse en los vehículos sin justificación alguna, utilizar los mismos para realizar deporte o como zona de recreación.

7.10. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

7.11. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

7.12. Los propietarios, el operador o usuarios de las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos, no podrán encerrarlas con muros, rejas, cadenas o similares, no se permite efectuar en dichas áreas, ninguna clase de construcción o instalación, ni almacenar en las mismas ninguna clase de muebles, mercancías, materiales o escombros de construcción, basuras, etc., ni se podrán destinar a fines distintos al estacionamiento de automotores, salvo autorización y aprobación expresa del consejo de administración.

7.13. Se prohíbe usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles, reuniones o actividades similares: especialmente, prohíbase la circulación con fines recreativos de bicicletas, motos, triciclos, patinetas, juguetes a control remoto, etc. excepto en aquellos casos en que el órgano competente de la copropiedad haya concedido el respectivo permiso.

7.14. Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.

8. **ARTÍCULO OCTAVO: SANCIONES:** El consejo de administración del centro comercial el lago Unilago está facultado para declarar el incumplimiento del presente reglamento de parqueaderos y podrá dar aplicación a la sanciones previstas en el actualmente en el reglamento de propiedad horizontal del centro comercial específicamente en las clases de sanciones determinadas en el artículo 106 y siguientes de dicho reglamento o en la que estime convenientes teniendo como base estas o las que se implementen en la reforma o reformas que se realice del actual reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO III

EXCEPCIONES CONCERTADAS CON EL OPERADOR:

9. **ARTÍCULO NOVENO. EXCEPCIONES DE PAGO:**

9.1. El Operador permitirá el ingreso sin pago a los parqueaderos del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH, de los Vehículos de Emergencia, ambulancias, bomberos, carros de oxígeno, vehículos militares y de la fuerza pública en caso necesario y por un periodo de tiempo no superior a una (1) hora salvo justificación en contrario.

9.2. El Operador permitirá el ingreso sin pago a los parqueaderos del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH de los vehículos de las empresas de servicios públicos únicamente cuando vengan en ejercicio de sus funciones y que los empleados sean previamente identificados y por un periodo de tiempo no superior a una (1) hora salvo justificación en contrario.

9.3. El Operador permitirá el ingreso sin pago a los parqueaderos de los FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL debidamente acreditados y en especial al VEHÍCULO DEL ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL siempre y cuando dichos vehículos utilicen los estacionamientos que han sido demarcados en las zonas comunes para tal fin. Actualmente las zonas de parqueo de la administración son las siguientes:

9.3.1. Zona de parqueo para el administrador ubicada en la etapa 1 Tal como se detalla en el plano en la imagen adjunta. (especificar en los planos adjuntos)

9.3.2. Zona de parqueo de motos para funcionarios de la Administración, ubicada en la etapa 2 -(especificar en los planos adjuntos)

9.3. El Operador permitirá el ingreso sin pago a los parqueaderos de los FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL debidamente acreditados y en especial al VEHÍCULO DEL ADMINISTRADOR del CENTRO COMERCIAL siempre y cuando dichos vehículos utilicen los estacionamientos que han sido demarcados en las zonas comunes para tal fin. Actualmente las zonas de parqueo de la administración son las siguientes:

9.3.1. Zona de parqueo para el administrador ubicada en la etapa 1 Tal como se detalla en el plano en la imagen adjunta. (especificar en los planos adjuntos)

9.3.2. Zona de parqueo de motos para funcionarios de la Administración, ubicada en la etapa 2 -(especificar en los planos adjuntos)

9.3.3. El Consejo de Administración podrá modificar el número y lugar de dichas zonas previo comunicado a la empresa operadora por cualquier canal de comunicación valido.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO DECIMO: El Consejo de Administración en ejercicio de las facultades conferidas en el Artículo 16 del Reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura Pública # 2705 del 4 de octubre de 2002 de la Notaria 33 de Bogotá, y conforme a la ley 675 de 2001 del régimen de Propiedad Horizontal y especialmente a su artículo 55, podrá en cualquier momento adicionar, complementar, modificar el contenido del presente reglamento e incluir el correspondiente régimen sancionatorio, previos los análisis, estudios que se requieran los cuales deberán estar debidamente sustentados y motivados bajo la premisa que en ningún motivo podrán contrariar o demeritar los intereses y derechos de la copropiedad los cuales fueron base fundamental en la redacción del presente reglamento.

El presente reglamento es aprobado en la sesión del consejo de administración del día 15 de diciembre de 2022 mediante el Acta # 659 y empezará a regir a partir de su publicación en la cartelera de las oficinas de la administración de la copropiedad y deberá ser acatado tanto por los copropietarios de centro comercial, así como de los usuarios, tenedores, operadores y el público en general y podrá ser socializado mediante envió de su texto a los correos electrónicos registrados de los copropietarios y/o apoderados de estos del centro comercial.

JAVIER BARRAGAN GUICON
ADMINISTRADOR
REPRESENTANTE LEGAL DE COPROPIEDAD

PABLO EMILIO RIOS
PRESIDENTE CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN

Se anexa lista de votación del presente reglamento de los parqueaderos por los consejeros que intervinieron en su estudio y aprobación.

COADYUVO,

CAMILO J PERAZA VENGOECHEA
ABOGADO SENIOR

MANEJO DEL FONDO DE IMPREVISTOS, AL DÍA:

La Administración del Centro Comercial, cumplió con lo emanado en el R.P.H., en su artículo 67 y 68, de mantener las apropiaciones correspondientes al efectivo restringido y a corte del 31 de diciembre del 2022, el saldo del fondo de imprevistos ascendía a: **$164.999.863.**

Así mismo, presentamos a ustedes, como están constituidos estos recursos en las entidades financieras que relacionamos a continuación:

ENTIDAD	TIPO DE PRODUCTO	VALOR AL 31 DE DICIEMBRE	VENCIMIENTO
BANCO AV VILLAS	CDT	$ 67,239,377	ABRIL 2 /2023
BANCOOMEVA	CDT	$ 70,872,587	MAYO 30 / 2023
CUENTA BANÇARIA		$ 26,887,899	DISPONILBES
TOTAL		**$ 164,999,863**	

PRESENTACIÓN Y PAGOS DE IMPUESTOS NACIONALES Y DISTRITALES AL DIA: ✓

***SE TAPAN FIRMAS POR SEGURIDAD.**

PRESENTACIÓN Y PAGOS DE CESANTIAS A LOS FONDOS CORRESPONDIENTES, AL DIA: ✓

PRESENTACIÓN Y PAGOS DE APORTES PARAFISCALES AL DIA: ✓

INFORME DE LOS CASOS JURÍDICOS DE LA COPROPIEDAD

El Administrador General en conjunto con el Consejo de Administración, se permiten presentar el informe de la firma de abogados encargada de atender los Procesos Judiciales que tienen que ver con los copropietarios a saber:

1- Parqueaderos Ya (Propietario de los Parqueaderos del # 1 al 119 y los depósitos del #1 al 14, 16, 18, 20, 21).
2- La sociedad Multiproyectos s.a. (en Liquidación) (oficinas 3-101 y 3-102).

CUADRO DE AVANCE EN LOS PROCESOS JURIDICOS DEL CENTRO COMERCIAL UNILAGO-PARQUEADEROS YA S.A.S DURANTE LA GESTION DEL ADMINISTRADO - JAVIER BARRAGAN

INSTANCIA	IMPUGNACION DE ACTAS				DEMANDAS EJECUTIVAS	
	ACTA 46 DE 2014	ACTA 04 DE 2018	ACTA 05 DE 2019	ACTA 07 DE 2021	ADMINISTRACION	COMPENSACION (ACUMULADA)
PRIMERA INSTANCIA	El proceso se recibe sin que el anterior abogado en representación del centro comercial hubiera dado Contestar la demanda y la sentencia sale desfavorable para el centro comercial Se apela.	El juzgado declara caducidad de la acción a la demandante por haber impugnado el acta por fuera del término que otorga el CGP, en sentencia recalca que las disposiciones del RPH no pueden contrariar las normas imperativas de la ley 675/ PARQUEADEROS YA Apela la Sentencia y sube al tribunal superior de Bogotá.	El juzgado rechaza todas las pretensiones de PARQUEADEROS YA, declara probadas las excepciones del centro comercial y deja en firme las decisiones tomadas en la Asamblea de 2019/ PARQUEADEROS YA apela.	La demanda fue rechazada de plano por interponerse fuera del término declarando la CADUCIDAD/ PARQUEADEROS YA apela.	Se inicia cobro ejecutivo por no pago de las expensas comunes. En el proceso se han interpuesto diversos recursos y la audiencia de inicial se cancelo y está pendiente de que el juzgado fije nueva fecha	Sentencia en firme en primera instancia que ordena el pago de las cuotas de enero de 2014 a febrero de 2015/ se inicia cobro por las cuotas de los demás años en un cobro acumulado, de este proceso ya fue notificado el mandamiento de pago.
SEGUNDA INSTANCIA	En esta instancia se solicitan complementación de las pruebas presentadas por la demandante para poder demostrar la legalidad del acta, pero el tribunal los rechaza por que se había perdido la oportunidad procesal. Se solicita al tribunal pronunciarse sobre la caducidad de la acción y se presenta recurso extraordinario de casación.	Tribunal declara desierto el recurso de apelación presentado por la PARQUEADEROS YA por no haberlo sustentado, por lo tanto, confirma la sentencia y por lo tanto la decisión de primera instancia queda en firme	El tribunal confirma la sentencia/ la sociedad demandante presenta recurso extraordinario de casación por considerar que el tribunal cometió errores en la apreciación de las pruebas.	El tribunal confirma la sentencia dejando en firme la decisión de primera instancia		El tribunal confirma la sentencia respecto al cobro de las cuotas de compensación desde las meses de enero de 2014 a febrero de 2015
CASACIÓN	Se solicita la instancia extraordinaria en virtud a que la impugnación fue realizada fuera del término que determina el CGP		En este momento el proceso está en el despacho de la Corte Suprema para decidir si acepta la sustentación del recurso presentado por la parte demandante			

Unilago

Es importante mencionar, que la Administración seguirá adelantando todas las acciones judiciales que sean necesarias para que la sociedad Parqueaderos Ya, como propietaria de las unidades privadas del Parqueadero, cumpla con lo dispuesto en la ley 675 de Propiedad Horizontal, en cuanto a sus obligaciones como Propietario de las unidades Privadas del Parqueadero y Depósitos, a su nombre y las demás obligaciones que correspondan.

MULTIPROYECTOS S.A

Respecto a esta sociedad, informamos que desde noviembre de año 2021 fue admitido el proceso de liquidación judicial ante la Superintendencia de Sociedades. Por lo anterior, todos los procesos jurídicos de cobro ejecutivo llevados ante otros juzgados han sido suspendidos y remitidos a la Superintendencia.

En dicho proceso, fue nombrado liquidador, quien ya procedió a realizar el avalúo de los bienes de la sociedad y realizo el proyecto de graduación y calificación de los créditos y estamos en términos para presentar las objeciones al mismo, una vez concluya estas actuaciones, la superintendencia fijara la fecha de la respectiva audiencia, de este proceso les estaremos informando sus avances en la oportunidad que corresponda.

LOGRO DE CASO DE COLPENSIONES:
Señores
CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PH
ATN.: SEÑOR JAVIER BARRAGAN GUICON
REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADOR GENERAL
BOGOTÁ, D.C.
REF.: INFORME FINAL GESTION ADELANTADA ANTE COLPENSIONES POR COBRO DE DEUDA PRESUNTA Y DEUDA REAL, PROCESO DE COBRO No. 2020-9340071 CONTRA EL CENTRO COMERCIAL.

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento, el proceso de cobro qué inició Colpensiones contra el Centro Comercial data desde diciembre de 2020, fecha desde la cual se constituyó en mora por aportes pensionales referente a los periodos marzo de 1995 a julio de 2020, tal como lo refiere el oficio de Colpensiones N° GNAR-AP 01550836, pero que después se amplió desde el año de 1993 hasta el 2021.

Desde la fecha de notificación del proceso de cobro, iniciamos la asesoría y acompañamiento a Unilago en todo este proceso, y en aquella oportunidad iniciamos la presentación de las respectivas OBJECIONES al requerimiento en cuestión.

Así COLPENSIONES el 29 de marzo de 2021 notifica a UNILAGO la LIQUIDACION CERTIFICADA DE DEUDA No. AP-00456892 de fecha 13 de Febrero de 2021 determinando el valor adeudado por **CIENTO DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MDA/CTE ($118.892.947),** correspondiente a los periodos marzo de 1995 a julio de 2020 por aportes pensionales, lo cual significa que con intereses y actualizaciones dicha deuda ascendía aproximadamente a más de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000).**

Contra esta Liquidación, interpusimos Recurso de Reposición, el 7 abril de 2021.

Esta Entidad profiere la Resolución No.GFI-DIA-2021_3956006 del 26 de mayo de 2021 mediante la cual resuelve el recurso de Reposición y modifica la LIQUIDACIÓN CERTIFICADA DE DEUDA así:

TOTAL DEUDA PRESUNTA: $117.808.661
TOTAL DEUDA REAL: $1.038.846

Sin embargo, la modificación de los valores básicamente no disminuyo. ardua, minuciosa y persistente, para conseguir toda la información de cada asunto y se efectúa el proceso de depuración, incluido pagos, novedades, retiros y demás señalados por la Entidad.

Con base en estos valores, comenzamos a realizar la depuración de cada concepto señalado por esa Entidad, y obviamente con su valioso apoyo y el de su equipo administrativo, mediante un proceso bastante dispendioso, se comienza una labor

ardua, minuciosa y persistente, para conseguir toda la información de cada asunto y se efectúa el proceso de depuración, incluido pagos, novedades, retiros y demás señalados por la Entidad.

Se solicitó a Colpensiones la creación del usuario en la plataforma PWA con el fin de aplicar la depuración de todas las inconsistencias, y esta entidad habilito formalmente el ingreso al Portal PWA hasta el 12 de julio de 2021.

No obstante, la labor juiciosa de depuración que se adelantaba ante Colpensiones, esta Entidad no actualiza el Portal PWA, por lo que se elevaron varios derechos de petición para obtener dicha actualización de la deuda real y la deuda presunta, y validar la información en general. Se acudió a los puntos de Atención al ciudadano de Colpensiones, se llamó telefónicamente, requiriéndoles atención a este procedimiento, pues seguían apareciendo asuntos que ya habían sido objeto de depuración.

Colpensiones notifica la ACCION PERSUASIVA No. 1 del 31 de enero de 2022 bajo el número 2022_1201126, a la cual dimos respuesta oportuna, adjuntando documentos y demás que demostraban el proceso de depuración que se estaba llevando a cabo y adicionalmente se solicitó el Cierre del Proceso de Cobro.

No obstante, Colpensiones Libra Mandamiento de pago, según Resolución No. 2022-042370 de fecha 31 de marzo de 2022, contra el cual se PRESENTA EXCEPCIONES, y se fundamenta con fundamentos fácticos y jurídicos para evitar el embargo de cuentas bancarias del Centro Comercial.

Se comenzó a estructurar una Acción de Tutela contra esa Entidad, pues en el PORTAL PWA DE COLPENSIONES – ESTADO DE CUENTA seguían apareciendo asuntos, ya depurados y pagados, sin embargo, por la gestión de insistencia telefónica y presencial ante Colpensiones, empieza a reflejarse los pagos en el Portal, por lo que se desistió de instaurar la respectiva Tutela.

Además de lo expuesto, relacionamos otras actividades muy importantes que realizamos, para la depuración de la deuda en estos casi tres años de gestión en este asunto. A saber:

1. Revisar toda la documentación remitida por Colpensiones desde enero de 2020 a la fecha.

2. Revisar todas y cada una de las carpetas del personal requerido porColpensiones, las cuales hacían parte del archivo muerto del CentroComercial, así como documentos contables desde el año de 1993 y hasta el 2021, periodo en el cual era objeto el requerimiento por parte de Colpensiones.

3. Inscribir al Centro comercial ante el portal PWA de Colpensiones, paradetallar cada una de las posibles inconsistencias y lograr su depuración.

4. Depurar cada uno de los 315 periodos de cotización con inconsistencias paradefinir la posible solución, haciendo la respectiva depuración por medio del portal, de manera telefónica en el call center o de manera presencial en losputos de atención de Colpensiones.

5. Elaborar más de 7 derechos de petición ante Colpensiones requiriendo osoportando técnica y jurídicamente la información en beneficio del Centro Comercial, con el objetivo de evitar el cobro de lo requerido por la Entidad,así como el cobro coactivo sobre el centro comercial, evitando el embargo de las cuentas bancarias del Centro Comercial.

6. Revisar la elaboración de las planillas PILA, al ser necesario pagar, toda vez que no fue posible depurar o soportar algunas inconsistencias, principalmente por la falta de información física (carpetas o documentos soportes de los pagos realizados a la seguridad social de los requeridos de los años de 1995 al año 2014).

Como puede observarse, después de esta ardua labor, se logró realizar ladepuración de lo requerido por COLPENSIONES, siendo satisfactorio el resultado,pues se trataba de una deuda que ascendía realmente a más de **TRESCIENTOSCINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000),** incluidos intereses y actualizaciones que hace dicha Entidad.Se logro que COLPENSIONES actualizara el PORTAL PWA, ESTADO DECUENTA donde aparece actualmente DEUDA PRESUNTA Y DEUDA REAL EN $0. Tal como consta en el pantallazo adjunto.

Así mismo, queremos agradecer la disposición suya y de su equipo administrativo en el suministro de información, y por apoyar, todas y cada una de las actividades que debimos realizar para llevar a feliz término este proceso, sin su colaboración esto no habría sido posible.

Finalmente, como recomendación final, les aconsejamos que todos los documentos surgidos de esta depuración, como soportes de pago, oficios emitidos por Colpensiones, así como las respuestas y derechos de petición radicados ante la Entidad, y demás, deben ser archivados y preferiblemente digitalizados y NO pueden ser desechados o destruidos toda vez que lo concerniente a la SeguridadSocial no tiene termino de caducidad.

ORIGINAL FIRMADO
Gloria Pacheco Bohórquez
Abogada Laboralista

ORIGINAL FIRMADO
Rafael Paz
Consultor

LOGRAMOS SUBSANAR UN REQUERIMIENTO DE PAGO DE MÁS DE TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000) QUE HUBIERA PODIDO SER LESIVO PARA LAS FINANZAS DEL CENTRO COMERCIAL, A LA FECHA EL PORTAL DE LA PLATAFORMA PWA, YA APARECE EN CEROS, POR AHORA FALTARÍA SEGUIR EL TRÁMITE DE COLPENSIONES PARA TRAMITAR LA CERTIFICACIÓN DEL CIERRE DEL PROCESO Y LA ENTREGA DEL CORRESPONDIENTE PAZ Y SALVO DE LA CUENTA.

CASO DE LOCAL 2-211:

Con referencia a la deuda que presentaba el local 2-211
DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL UNILAGO P-H
DEMANDADO: MARÍA TERESA ANDRADE BLANCO
LOCAL 2-211
PROCESO EJECUTIVO
EL ESTADO ACTUAL DEL PROCESO: a la fecha de presentación del presente informe, el proceso se encuentra al Despacho con solicitud de terminación del proceso por pago de la obligación y entrega de títulos a órdenes del Centro Comercial.

Se dio por recibido el informe por parte de los presentes.

PUNTO 10. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2022.

Interviene él Sr. Pablo Emilio Ríos – Presidente actual del Consejo de Administración mencionando saluda a todos los Copropietarios y a continuación lee informe a nombre del Consejo de Administración:

Bogotá, marzo 2023

INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ASAMBLEA ORDINARIA A CELEBRARSE EL DIA 30 DE MARZO DE 2023.

Señores
Copropietarios Centro Comercial el Lago UNILAGO PH.

Reciban ustedes un saludo Cordial y afectuoso de parte de su consejo de administración, agradeciendo la confianza depositada por ustedes en estos servidores. Como consejo de administración para el periodo agosto del año 2022 a marzo de 2023, fuimos elejidos consejeros en asamblea extraordinaria de fecha agosto 23 de 2022, para dar cumplimiento con lo estipulado en la ley 675 y reglamento de propiedad horizontal, donde en forma periódico e ininterrumpida se dieron las reuniones ordinarias de consejo de administración y algunas otras extraordinarias que fueron requeridas por la administración para tratar asuntos de tipo jurídico, contable, administrativo y de seguridad.

Como consejo se brindo todo el apoyo a la administración en sus diferentes peticiones para fortalecer las medidas de seguridad, en la parte contable y en el manejo de los recursos mediante controles más inmediatos. Se dejo en manos del señor administrador Javier Barragán y un representante del consejo de administración (sra. Leonor Pico) el manejo de los recursos económicos, pasando de que estos fueran solamente manejados por los delegados del consejo a que el administrador tuviese un mayor control y responsabilidad en el cumplimiento de sus funciones.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS EN MODALIDAD UNICAMENTE – PRESENCIAL

ACTA NO. 60 DEL DÍA JUEVES 30 DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2023

Se realizo por parte del consejo la convocatoria para la contratación de una auditoria a la contabilidad y manejo de los recursos económicos del centro comercial dada la situación presentada en el mes de julio de año 2022, la cual fue autorizada por ustedes señores asambleístas. Donde se contrató a la doctora MARCELA CASTELLANOS como auditora, esto luego de hacer un análisis de hojas de vida y costos, de varios profesionales expertos en esta área.

Se hizo el respectivo análisis y acompañamiento a los requerimientos hechos por la gerencia y que desde el consejo de administración se debía hacer para que las decisiones tomadas por el señor Administrador se pudieran desarrollar siempre pensando en el beneficio de ustedes señores propietarios y por ende de su patrimonio invertido en esta copropiedad.

Pensando en la situación económica del país y su incertidumbre, el consejo realizo un análisis al presupuesto presentado por la administración para el año 2023 y el respectivo incremento en la cuota de administración, logrando ajustar éste para que el incremento no superara el 10% y así poder sostener los descuentos otorgados por el pronto pago, aliviando de esta manera el bolsillo de copropietarios y arrendatarios.

La administración con el apoyo de las decisiones tomadas por este consejo logro finiquitar algunos temas que se venían trabajando desde años anteriores con el apoyo de los diferentes consejos que han estado en los últimos 5 años, como fue el caso de Colpensiones, Se está impulsando

reformar el reglamento de la copropiedad en algunos temas buscando que a partir de esta reforma haya esa igualdad que se debe tener como copropietarios frente a nuestras obligaciones y responsabilidades para con el centro comercial. Y para que esta vaya buscando esa concordancia que debe existir entre la ley y el reglamento.

Dentro de otros aspectos se hizo acompañamiento por algunos miembros de consejo a la administración en la revisión de la planta física para que la gerencia pueda establecer que obras se requieren con prioridad. De igual forma en las diferentes reuniones de consejo de administración se analizaron los estados financieros presentados por la parte contable, los cuales llevaron el aval de la revisoría fiscal y la Gerencia del centro comercial, se recomendó a la administración la necesidad de tener planes claros y realizables en cuanto a mercadeo y parte comercial para que haya un mejoramiento en los ingresos para el centro comercial por el manejo de sus áreas comunes, la disminución de cuentas bancarias para bajar gastos financieros y tener un mejor manejo y control del dinero; y por los demás temas que desde la administración se hará referencia, como es el caso de la reglamentación de los parqueaderos entre otros.

Como consejeros se invirtió en promedio por reunión un tiempo de 4 a 6 horas, reuniones que fueron desarrolladas dentro de los cancones del respeto y la cordialidad, tratando de que todos sus miembros pudieran expresar sus diferentes puntos de vista en cada uno de los temas tratados.

Solo nos queda agradecer a ustedes y a la administración el poder haberles servido de la mejor manera.

Como presidente de este consejo de administración que hoy termina su labor todo mi agradecimiento a ustedes señores copropietarios, y a mis compañeros de consejo gracias gracias.

De ustedes,

CONSEJO DE ADMONISTRSCION
Pablo Emilio Ríos Pulido
Representante de su consejo de administración.

Nota: adjunto copia cuadro asistencia y participación por los diferentes miembros de consejo en las reuniones.

Como consejeros se invirtió en promedio por reunión un tiempo de 4 a 6 horas, reuniones que fueron desarrolladas dentro de los cancones del respeto y la cordialidad, tratando de que todos sus miembros pudieran expresar sus diferentes puntos de vista en cada uno de los temas tratados.

Solo nos queda agradecer a ustedes y a la administración el poder haberles servido de la mejor manera.

Como presidente de este consejo de administración que hoy termina su labor todo mi agradecimiento a ustedes señores copropietarios, y a mis compañeros de consejo gracias gracias.

De ustedes,

CONSEJO DE ADMONISTRSCION
Pablo Emilio Ríos Pulido
Representante de su consejo de administración.

Nota: adjunto copia cuadro asistencia y participación por los diferentes miembros de consejo en las reuniones.

Se dio por recibido el informe por parte de los presentes.

PUNTO 11. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA SOBRE CASO PRESENTADO EN LA ADMINISTRACIÓN EN JUNIO AÑO 2022.

MARCELA CASTELLANOS VILLAMIL | MCV

Bogotá, marzo 21 de 2023

Señores
CENTRO COMERCIAL UNILAGO
Atn: Consejo de Administración
Ciudad

Respetados Señores

A continuación, encontraran el primer avance del Contrato Auditoria de Egresos, cabe resaltar que esta auditoria no es selectiva, es una auditoria que esta revisando el 100% de los retiros que se efectuaron en los periodos de análisis, reflejados en los extractos bancarios.

Toda la información obtenida ha sido suministrada en su totalidad por parte de la Administración y no se ha obstaculizado la gestión de la Auditoria.

En el desarrollo de la AUDITORIA DE EGRESOS Y DESEMBOLSOS del Centro Comercial años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 se precisan los siguientes aspectos:

FORMA DE TRABAJO

- Revisar cada una de las sumas de dinero retiradas de los extractos bancarios de los bancos Banco Caja Social (3 cuentas), Banco Av villas (dos cuentas), Banco de Bogotá, Bancoomeva, Banco BBVA, PAYU, Fiduciaria Colmena.
- Realizar los cruces con los registros contables y verificar los comprobantes de gastos bancarios en donde se realizan ajustes.
- Verificar y revisar los comprobantes de egreso, sus soportes y sus anexos
- Evaluar el procedimiento utilizado para la realización de pagos
- Identificar debilidades en los registros contables
- Debido a las diferencias encontradas, se revisó la totalidad de la conciliación bancaria de todos los bancos.
- Años revisado a fecha de informes 2018, 2019 y 2020 en un 80%
- Se realizaron cruces con información de terceros (PLUS ASEO, SEPECOL Y SEGUROS)
- Queda pendiente cruce con información de bancos
- Se solicito a los bancos mediante derecho de petición de la administración, copia de todos los cheques cobrados y archivos planos de las transacciones de ingresos y retiros de las cuentas, para poder establecer quienes fueron los terceros beneficiarios del pago, y a su vez quienes nos hicieron

consignaciones o transferencias. (Este paso esta pendiente de cruce hasta tanto no sea recibida la información solicitada).

HALLAZGOS

1. Cobro de cheques por ventanilla que no fueron registrados contablemente como un egreso de la copropiedad. Se detectaron por el cruce entre registros contables y extractos, evidenciado que contablemente o no se registraron o el egreso fue borrado.

2. Gastos bancarios registrados contablemente que no se encuentran cobrados en extractos y con este manejo justificaban el retiro de dinero mediante cobro de cheques

3. Registro contable de servicios públicos en notas bancarias que no tienen soportes y con el mismo propósito anterior de justificar los cobros de cheques

4. Las conciliaciones bancarias físicas evidenciadas al momento de la auditoria como soporte de revisión de la información bancaria, no refleja ninguna de las diferencias relacionadas, por lo que al ser la conciliación bancaria el punto de control del manejo de los recursos del Centro Comercial pierde su objetivo dentro del proceso de control interno.

5. En el avance de este informe lleva detectado una suma cercana a los $20.000.000.oo, suma además pendiente por verificar y certificar con la información que las entidades financieras no han entregado hasta la fecha.

Todas estas circunstancias conllevan a una materialización del riesgo de jineteo de recursos y se evidencia una ausencia de seguimiento, control y auditoria de los movimientos contables y falta de segregación de funciones en el proceso contable.

CONTROL INTERNO

- No existe un Manual de Control Interno que permita orientar las actividades de cada uno de los funcionarios de la Administración del Centro Comercial. Tampoco se evidencio por parte de la revisoría fiscal en sus informes, recomendaciones de mejoramiento de control interno.

- No existe un manual de funciones que permita identificar el alcance de cada puesto de trabajo, de tal forma que estén alineadas con un adecuado control

interno y que no permitan ser juez y parte en las operaciones económicas de la copropiedad.

- En los archivos de la copropiedad se encuentra carta dirigida a bancos en donde se le informa que los responsables de la aprobación de los pagos son 4 miembros de consejo de Administración. Es claro que quien firma o aprueba desembolsos, mediante firma de cheques o utilización de token para pagos electrónicos, es responsable de su firma y de las claves que son netamente personales e intransferibles.

- Bajo la ley 675 de 2001, el ordenador del gasto y ejecutor del presupuesto es el Representante Legal y no el Consejo de Administración.

- Al realizar los cruces de información contable, se pudo detectar y determinar que el funcionario o funcionarios, que realizaban los registros contables, la conciliación bancaria y los pagos en los bancos eran la misma persona o personas; dejando en evidencia que ajustaban contablemente los saldos de los bancos para disuadir las diferencias entre extractos y libros contables. Esta situación debió ser motivo de glosa por parte de Contador y Revisor Fiscal, quienes finalmente certifican cifras y procedimientos.

- Los soportes contables se encuentran archivados en forma separada del documento que les dio origen, las legalizaciones de anticipos y cajas menores no se deben dejar archivo independiente, deben reposar en el comprobante de egreso donde fueron girados y justificados con las facturas de compras y gastos.

- Los soportes contables en su mayoría son adecuados para los comprobantes de egreso, sin embargo, no siempre están firmados por Contador y tesorero en donde se evidencie que fue revisado antes de firmar cheques o aprobar pagos electrónicamente

- No se encontraron en los archivos las notas bancarias, documento que debe ser avalado y firmado por el Contador de la copropiedad mensualmente, como responsable de los registros contables procesados en el software contable.

- Bajo NIIF, el reconocimiento de los valores o diferencias presentadas en la conciliación bancaria deben quedar ajustados a cierre de mes o mínimo de año gravable, sin embargo, en la copropiedad de un año para otro las partidas conciliatorias no son reconocidas dentro del saldo bancario real de la copropiedad en el momento del cierre fiscal con los extractos bancarios.

- No se evidencio ningún tipo de auditoría de control en el seguimiento a las partidas conciliatorias que alcanzaron a estar pendientes por termino de 8

meses. Esto es una gran debilidad de los procesos contables y de auditoria no generar glosas por cifras pendientes.

- Es muy importante resaltar a pesar de estas circunstancias, certificadas por el Contador y la Revisoría Fiscal en el momento de firmar los Estados Financieros y emitir su dictamen limpio.

SOFTWARE CONTABLE SIN CONTROL

- Los niveles de acceso al sistema de información contable no se encontraban clasificados por perfiles de usuario, situación que permitía que cualquiera de los funcionarios que operaban la contabilidad, pudiera modificar registros contables y eliminar comprobantes.

- En el módulo contable en las cuentas bancarias, no están tercerizadas, es decir que el sistema SISCO no estaba parametrizado en las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo; el número del documento del tercero para registrar el pago solo estaba identificado y tercerizado el pasivo.

- Importante realizar una auditoría del sistema para detectar cuantos documentos son anulados, eliminados y modificados, y quienes nos los responsables de estas operaciones que además no deberían ser permitidas, sin un adecuado procedimiento.

Es importante destacar que, en vista de haber encontrado manipulación en una de las consignaciones, es necesario también revisar y cruzar que los ingresos de cada extracto sean cruzados con los registros contables, tarea que se entregara posteriormente.

Atenta a sus comentarios,

MARCELA CATELLANOS VILLAMIL
Contador Público

Se dio por recibido el informe por parte de los presentes.

PUNTO 12. INFORME DE GESTIÓN Y DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL, SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DEL 2022.

El señor Revisor Fiscal procedió a rendir su informe a los asambleístas

"ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS

CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H
PROPIEDAD HORIZONTAL.
DICTAMEN

SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2022
COMPARATIVO CON 2021

Opinión

He examinado y auditado los estados financieros adjuntos de la copropiedad que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y Otro Estado de Resultado Integral, el Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Cambios en el Patrimonio neto a diciembre 31 de 2022 comparativamente con el 2021 del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO -PROPIEDAD HORIZONTAL** , así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa; siendo responsabilidad de la Administración y el Contador quien los preparó conforme a lo ordenado en el nuevo marco técnico normativo (Decreto 2496 de diciembre 23 de 2015, DUR 2420 de diciembre 14 de 2015).

En mi opinión los estados financieros arriba mencionados tomados de los

registros de contabilidad presentan razonabilidad en todos los aspectos materiales. La situación financiera del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL por** el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, así como los resultados y los flujos de efectivo terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera expuestas en el DUR 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por mí y en opinión del veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintitrés 2023, emití una opinión favorable, se aclara que durante el periodo comprendido entre el primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022) fungió como revisor fiscal la empresa ACCOUNTIG BUSINNES SAS T.P.No.1.514 Nit.900.405.332-4, para lo cual se le solicito al revisor fiscal delegado RAMON MALDONADO FERRUCHO C.C. No. 19.489.799 T.P. No. 23.140-T. que emitiera el DICTAMEN del periodo en mención el cual este fechado con 16 de febrero de 2023 y su opinión es favorable, no obstante que expresa una opinión sin salvedad y deja constancia que los estados financieros están afectados por un hurto presentado en el centro comercial.

Debido a la incertidumbre significativa que afecta los estados financieros cuya resolución depende de eventos futuros como son:

Las inconsistencias que se hubieren podido presentar en el periodo de enero a agosto de 2022 y que no hubieran sido detectadas por la administración (Representante legal y contador) y el revisor fiscal.

Terminación del proceso de auditoría externa contratada con la Dra. Marcela Castellanos Villamil para revisar todo lo referente al manejo del disponible por los años 2018 al 2022 por la sustracción de recursos presentada al centro comercial, a la fecha se han llevado a cabo dos (2) reuniones una informal y otra formal sin emisión de informe por escrito al consejo de administración, solamente hasta en la última reunión la Señora Auditora informo que en su análisis se reconocía una cifra aproximada de $ 20 millones que inciden sobre los activos, pasivos, patrimonio del centro comercial.

A la fecha se tienen reconocidos en reclamaciones la suma de **$148.286.245** por concepto del hurto presentados a los recursos de la copropiedad, este resultado fue objeto de la revisión que llevo a cabo la gerencia y contador, pero no está completamente determinada que sea esta cifra.

Adicionalmente se confirma que el centro comercial recibió la suma de $ 60.000.000 como reembolso del siniestro con un deducible del 10 % equivalente a $6.000.000 para un neto recibido de $54.000.000 que se depositaron a las cuentas del centro comercial. Y fueron reconocidos en los Estados Financieros analizados y presentados para el cierre 2022. Los cuales fueron entregados a cada uno de los propietarios desde el día de la convocatoria con fecha 14 de Marzo del 2023.

De igual manera es necesario determinar mediante la auditoria forense una certificación de la auditora externa de la incidencia económica con las pruebas y soportes necesarios para afectar los estados financieros del año 2023.

Como existe una incertidumbre que el centro comercial logre recuperar esos recursos debido a la naturaleza con que se dieron los hechos, esto debido a que los retiros finalmente fueron aprobados por la firma autorizada y el token entregado a la persona del consejo de administración del centro comercial por parte de la entidad financiera y también que los reconocimientos contables, ajustes, reclasificaciones y demás aspectos con la contabilidad fueron manipulados y no detectados por la administración (contador) y por la revisoría fiscal, dejando así ver que la falencia estaba en el control interno, por eso el fallo de la autoridad competente se proyecta que será bastante demorado debido a las pruebas, peritazgos y demás aspectos que defina la justicia para determinar el monto del hurto y los responsables.

Excepto por lo anterior los estados financieros de la copropiedad presentan razonablemente la situación financiera durante el 2022.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA) de conformidad Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la administración de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de los órganos de administración.

Los estados financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la administración, la cual supervisó su adecuada preparación de acuerdo con los lineamientos incluidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como las directrices de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de Contaduría Pública, junto con el manual de políticas contables adoptadas por **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL** , de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y la presentación de los estados financieros para que estén libres de errores de importancia relativa; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y registrar estimaciones contables que

sean razonables.

Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene la copropiedad para continuar en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones respectivas, teniendo en cuenta la hipótesis de negocio en marcha. A su vez, los responsables de la administración de la copropiedad deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales. Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros, más no expresar una opinión sobre la eficacia de este.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la copropiedad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la copropiedad. Adicionalmente, debo comunicar a los responsables de la administración de la copropiedad el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios.

Es pertinente mencionar que la Ley 1314 de 2009 introdujo las nuevas normas y principios de contabilidad que deben ser aplicados en Colombia. Esta norma fue reglamentada por el DUR 2420 de 2015 y sus respectivos decretos modificatorios. Al respecto, a partir de 2015, como fue exigido, los estados financieros de **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO- PROPIEDAD HORIZONTAL han** sido expresados bajo estas normas.

En concordancia con lo mencionado en el numeral 4 del artículo 2.1.1 del DUR 2420 de 2015, adicionado por el artículo 10 del Decreto 2496 de 2015, todos los lineamientos que no estén en el alcance de los Estándares Internacionales podrán consultarse en el Decreto 2649 de 1993, el cual se encuentra parcialmente vigente para algunos aspectos, entre estos, la teneduría de libros, comprobantes y soportes contables.

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante el periodo del primero (1) de septiembre de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022):

1. La contabilidad de **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO-PROPIEDAD HORIZONTAL ha** sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
2. Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones del Consejo de administración y a la Asamblea.
3. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de propietarios se llevan y se conservan debidamente.
4. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por la administración (Representante Legal y Consejo de Administración).
5. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Copropiedad no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la copropiedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que estén en su poder, la copropiedad ha observado medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros y atiende oportunamente las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

En relación con lo ordenado en la Ley 603/2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración está dando cumplimiento a su obligación de utilizar software debidamente licenciado.

Se comprobó que se cumplió con el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales con pago, así como la información exógena o de medios magnéticos exigidos por la DIAN y la secretaria de hacienda del distrito de Bogotá.

Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.

En el curso del año (Septiembre a Diciembre 2022) y en forma permanente, informé a la administración y al consejo de administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo control periódico

y seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones del consejo de administración los cuales se encuentran a disposición de los propietarios en los archivos del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO -PROPIEDAD HORIZONTAL .**

Bogotá, D. C., 24 de Marzo de 2023

(Original Firmado)
GUTIERREZ ROJAS
ASOCIADOS S.A.S.
NIT 800.186.683-0 / T.P.No.1.617-T
OMAR GUTIERREZ ROJAS
Revisor Fiscal
T.P. No 28.137-T
C.C.No.80.265.331

Se dio por recibido el informe por parte de los presentes.

PUNTO 13. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022.

Toma la palabra la señora contadora Leidy Reyes, quien hizo acompañamiento a los estados financieros y analizó las cifras, los estados financieros 2022 los firmo la señora Patricia. La nueva contadora presenta las siguientes observaciones:

- El personal de área financiera está compuesto por auxiliar administrativa, asistente contable y contador público.
- El tema contable funciona mediante manuales y procedimientos para la recepción, causación y pagos, el centro comercial cuenta con procedimiento para cada uno de estos, el cual cuanta con firmas, aprobaciones y autorizaciones. La tesorera del consejo verifica todos los aportes y tiene un token que da el aval ante entidades bancarias. La contadora no tiene token, no tiene manipulación de los pagos ni autorización de los mismos.
- Los estados financieros se presentan de manera mensual al consejo de administración, terminado el mes, se adjunta estados de cuenta y paz y salvos.
- Todos los pagos que se generan se escanean y se comparten al consejo de administración vía correo electrónico.
- El resultado de la auditoria debe ser oportuno y claro, ya que aporta a los estados financieros de hoy y mañana, ya que los impacta.

INFORME DE CARTERA A CORTE DE DICIEMBRE 2022

Concepto	Saldo a 31 Diciembre 2022	sub Total	Detalle	%Part.
Cuota De Administración	$ 32.520.197			
Intereses Por Mora	$ 1.583.593	$ 34.666.600	Cuotas de Administración	0,85%
Extraordinaria 2019	$ 562.810			

Inmueble	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mas de 90	Saldo
1-126	$ 16.710	$ -	$ -	$ -	$ 16.710
2-289	$ 34.028	$ -	$ -	$ -	$ 34.028
1-204	$ 387.350	$ -	$ -	$ -	$ 387.350
2-230	$ 372.515	$ 55.510	$ -	$ -	$ 428.025
2-320	$ 542.119	$ -	$ -	$ -	$ 542.119
1-121,	$ 555.759	$ 13.300	$ -	$ -	$ 569.059
2-218	$ 625.300	$ -	$ -	$ -	$ 625.300
1-141	$ 575.581	$ 68.528	$ -	$ -	$ 644.109
2-215	$ 626.922	$ -	$ 47.000	$ -	$ 673.922
2-227	$ 704.000	$ -	$ -	$ -	$ 704.000
1-124	$ 364.144	$ 352.000	$ -	$ -	$ 716.144
1-175	$ 730.300	$ -	$ -	$ -	$ 730.300
1-128	$ 373.248	$ 360.800	$ -	$ -	$ 734.048
2-255,	$ 383.386	$ 370.600	$ -	$ -	$ 753.986
2-311,	$ 757.586	$ -	$ -	$ -	$ 757.586
1-125	$ 393.881	$ 389.589	$ 21.475	$ -	$ 804.945
1-102	$ 731.598	$ 106.100	$ -	$ -	$ 837.698
1-142	$ 574.458	$ 555.300	$ -	$ -	$ 1.129.758
1-206	$ 1.291.000	$ -	$ -	$ -	$ 1.291.000
2-256	$ 728.288	$ 704.000	$ -	$ -	$ 1.432.288
1-200	$ 766.383	$ 739.556	$ 366.457	$ -	$ 1.872.396
2-310	$ 773.297	$ 788.046	$ 399.472	$ -	$ 1.960.815
2-316	$ 607.918	$ 586.378	$ 567.813	$ 550.900	$ 2.313.009
2-250	$ 434.529	$ 418.333	$ 404.732	$ 1.143.894	$ 2.401.488
2-247	$ 422.602	$ 420.163	$ 419.097	$ 1.290.365	$ 2.552.227
2-292	$ 776.864	$ 749.338	$ 767.733	$ 752.999	$ 3.046.934
1-172	$ 805.886	$ 777.331	$ 752.720	$ 730.300	$ 3.066.237
1-101	$ 1.255.113	$ 1.211.906	$ 1.174.100	$ -	$ 3.841.119
	$ 16.610.765	**$ 8.666.778**	**$ 4.920.599**	**$ 4.468.458**	**$ 34.666.600**

Cartera cuotas de administración

INFORME DE CARTERA A CORTE DE DICIEMBRE 2022

Cartera Parqueaderos Ya	$ 2.468.608.996	$ 3.934.524.595	Parqueaderos ya Y Multiproyectos	96,66%
Cartera Multiproyectos	$ 1.465.915.599			

COMPARATIVO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

		Valor cuota administración 2022	Valor cuota administración 2023		
Numero de Inmueble	Coeficiente	Valor Admon 2022	INCREMENTO DEL 10%	NUEVA CUOTA 2023	RETROACTIVO
1-101	0,616	1.174.100,00	$ 117.410	$ 1.291.510	-$ 117.410
1-102	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-104	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-107	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-124	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$ 35.200
1-136	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$ 36.080
1-144	0,66	1.260.500,00	$ 126.050	$ 1.386.550	-$ 126.050
1-155	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-164	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-214	0,317	602.400,00	$ 60.240	$ 662.640	-$ 60.240
2-271	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$ 63.730
2-284	0,43	823.200,00	$ 82.320	$ 905.520	-$ 82.320
2-311	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$ 73.030
1-103	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-106	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-109	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-112	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-126	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$ 37.060
1-142	0,289	555.300,00	$ 55.530	$ 610.830	-$ 55.530
1-154	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-189	0,505	941.200,00	$ 94.120	$ 1.035.320	-$ 94.120
1-206	0,676	1.291.000,00	$ 129.100	$ 1.420.100	-$ 129.100
2-248	0,197	373.900,00	$ 37.390	$ 411.290	-$ 37.390
2-278	0,331	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$ 63.730
1-105	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-108	0,368	707.200,00	$ 70.720	$ 777.920	-$ 70.720
1-125	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$ 37.060
1-132	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-139	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-163	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-187	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$ 69.200
1-265	0,378	721.500,00	$ 72.150	$ 793.650	-$ 72.150
2-266	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$ 62.530
2-294	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
1-111	0,616	1.174.100,00	$ 117.410	$ 1.291.510	-$ 117.410
1-122	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$ 36.080
1-131	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$ 37.060
1-147	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$ 35.200
1-150	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$ 36.080
1-168	0,573	1.092.100,00	$ 109.210	$ 1.201.310	-$ 109.210
1-203	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400
2-218	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$ 62.530
2-285	0,43	823.200,00	$ 82.320	$ 905.520	-$ 82.320
1-121	0,289	555.300,00	$ 55.530	$ 610.830	-$ 55.530
1-127	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$ 36.080
1-140	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$ 70.400

COMPARATIVO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

1-161	1,298	2.474.900,00	$ 247.490	$ 2.722.390	-$	247.490
1-192	0,503	941.200,00	$ 94.120	$ 1.035.320	-$	94.120
1-200	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-223	185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$	35.200
2-306	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
1-129	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
1-138	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-157	0,35	669.000,00	$ 66.900	$ 735.900	-$	66.900
1-188	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
1-199	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-210	0,492	941.200,00	$ 94.120	$ 1.035.320	-$	94.120
2-292	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-310	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-141	0,289	555.300,00	$ 55.530	$ 610.830	-$	55.530
1-153	0,286	544.400,00	$ 54.440	$ 598.840	-$	54.440
1-167	0,521	990.400,00	$ 99.040	$ 1.089.440	-$	99.040
1-197	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-270	0,523	996.900,00	$ 99.690	$ 1.096.590	-$	99.690
2-295	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-308	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-151	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
1-196	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-217	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-203	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-300	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
2-319	0,277	530.200,00	$ 53.020	$ 583.220	-$	53.020
1-165	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-216	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-226	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-305	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
1-215	0,317	602.400,00	$ 60.240	$ 662.640	-$	60.240
2-208	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-299	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
2-207	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-279	0,523	996.900,00	$ 99.690	$ 1.096.590	-$	99.690
2-273	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-204	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-205	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-214	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-215	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-216	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-217	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-219	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-220	0,335	639.500,00	$ 63.950	$ 703.450	-$	63.950
2-221	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-222	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$	35.200
2-224	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-227	0,366	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-228	0,366	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-229	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
2-230	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-231	0,286	544.400,00	$ 54.440	$ 598.840	-$	54.440
2-234	0,286	544.400,00	$ 54.440	$ 598.840	-$	54.440

COMPARATIVO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

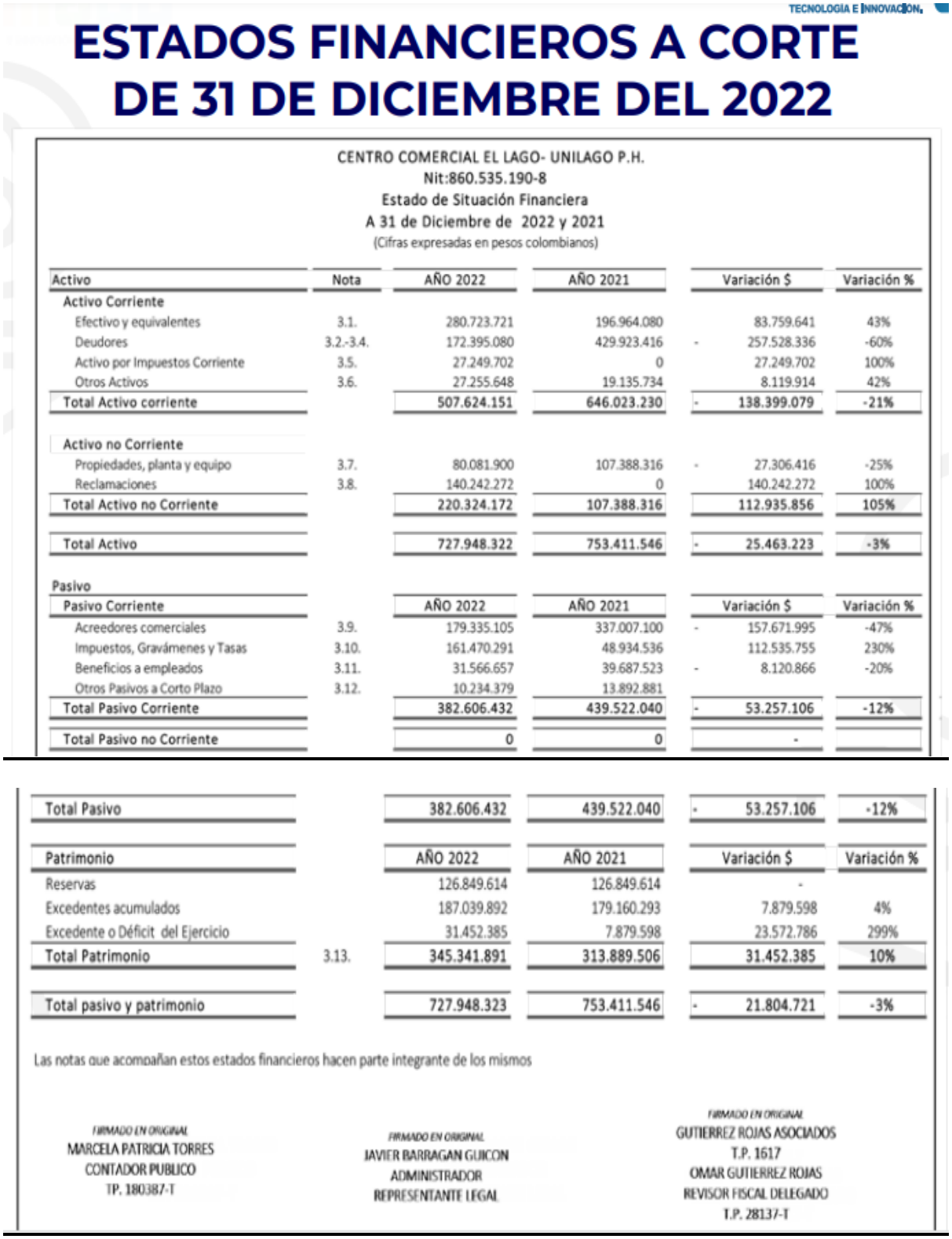
2-304	0,267	508.300,00	$ 50.830	$ 559.130	-$	50.830
2-309	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-313	0,288	555.300,00	$ 55.530	$ 610.830	-$	55.530
2-314	0,284	541.100,00	$ 54.110	$ 595.210	-$	54.110
2-320	0,277	530.200,00	$ 53.020	$ 583.220	-$	53.020
2-322	0,288	550.900,00	$ 55.090	$ 605.990	-$	55.090
1-110	0,616	1.174.100,00	$ 117.410	$ 1.291.510	-$	117.410
1-113	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-114	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-115	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-119	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-120	0,616	1.174.100,00	$ 117.410	$ 1.291.510	-$	117.410
1-128	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
1-130	0,297	571.700,00	$ 57.170	$ 628.870	-$	57.170
1-133	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-134	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
1-135	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
1-137	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-146	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$	35.200
1-148	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
1-149	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
1-152	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
1-156	0,286	544.400,00	$ 54.440	$ 598.840	-$	54.440
1-158	0,239	454.800,00	$ 45.480	$ 500.280	-$	45.480
1-159	0,239	454.800,00	$ 45.480	$ 500.280	-$	45.480
1-160	0,35	669.000,00	$ 66.900	$ 735.900	-$	66.900
1-162	0,509	973.000,00	$ 97.300	$ 1.070.300	-$	97.300
2-232	0,277	532.300,00	$ 53.230	$ 585.530	-$	53.230
2-233	0,277	532.300,00	$ 53.230	$ 585.530	-$	53.230
2-241	0,366	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-178	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-181	0,659	1.266.500,00	$ 126.650	$ 1.393.150	-$	126.650
1-182	0,376	721.500,00	$ 72.150	$ 793.650	-$	72.150
1-183	0,922	1.769.900,00	$ 176.990	$ 1.946.890	-$	176.990
1-184	0,946	1.743.600,00	$ 174.360	$ 1.917.960	-$	174.360
1-190	0,253	482.000,00	$ 48.200	$ 530.200	-$	48.200
1-191	0,253	482.000,00	$ 48.200	$ 530.200	-$	48.200
1-201	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-207	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-208	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-209	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-210	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-211	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-212	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-220	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-286	0,288	550.900,00	$ 55.090	$ 605.990	-$	55.090
2-301	0,267	508.300,00	$ 50.830	$ 559.130	-$	50.830
2-302	0,226	429.700,00	$ 42.970	$ 472.670	-$	42.970
2-307	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
1-218	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-219	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-280	0,284	541.100,00	$ 54.110	$ 595.210	-$	54.110
2-283	0,355	675.500,00	$ 67.550	$ 743.050	-$	67.550

COMPARATIVO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

2-235	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-236	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
2-237	0,366	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-238	0,366	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-239	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-240	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
2-247	0,196	373.800,00	$ 37.390	$ 411.290	-$	37.390
2-244	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-245	0,289	555.300,00	$ 55.530	$ 610.830	-$	55.530
2-246	0,289	555.300,00	$ 55.530	$ 610.830	-$	55.530
2-249	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-250	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-252	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$	35.200
2-253	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-254	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
2-255	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-256	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-257	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-258	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
2-259	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
2-260	0,299	571.700,00	$ 57.170	$ 628.870	-$	57.170
2-261	1,828	1.552.300,00	$ 155.230	$ 1.707.530	-$	155.230
2-262	7,576	4.519.200,00	$ 451.920	$ 4.971.120	-$	451.920
1-171	0,715	1.351.200,00	$ 135.120	$ 1.486.320	-$	135.120
1-172	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-173	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-174	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-175	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-176	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-177	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-179	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-180	0,693	1.309.600,00	$ 130.960	$ 1.440.560	-$	130.960
1-185	0,433	824.300,00	$ 82.430	$ 906.730	-$	82.430
1-186	0,433	824.300,00	$ 82.430	$ 906.730	-$	82.430
1-193	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
1-194	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
1-195	0,317	602.400,00	$ 60.240	$ 662.640	-$	60.240
1-198	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-202	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-204	0,317	602.400,00	$ 60.240	$ 662.640	-$	60.240
1-213	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-272	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-274	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-275	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-276	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-281	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-288	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-290	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
2-291	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-293	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
2-296	0,317	602.400,00	$ 60.240	$ 662.640	-$	60.240
2-298	0,433	824.300,00	$ 82.430	$ 906.730	-$	82.430
2-303	0,226	429.700,00	$ 42.970	$ 472.670	-$	42.970

COMPARATIVO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

2-289	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-297	0,433	824.300,00	$ 82.430	$ 906.730	-$	82.430
2-312	0,363	692.000,00	$ 69.200	$ 761.200	-$	69.200
2-318	0,277	530.200,00	$ 53.020	$ 583.220	-$	53.020
1-118	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-116	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-117	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-123	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$	35.200
1-143	0,381	730.300,00	$ 73.030	$ 803.330	-$	73.030
1-145	0,193	370.600,00	$ 37.060	$ 407.660	-$	37.060
1-186	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
1-169	0,573	1.092.100,00	$ 109.210	$ 1.201.310	-$	109.210
1-170	0,539	1.029.800,00	$ 102.980	$ 1.132.780	-$	102.980
2-201	0,487	930.300,00	$ 93.030	$ 1.023.330	-$	93.030
2-202	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-211	0,492	941.200,00	$ 94.120	$ 1.035.320	-$	94.120
2-212	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-213	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
2-225	0,187	360.800,00	$ 36.080	$ 396.880	-$	36.080
2-242	0,366	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-243	0,368	704.000,00	$ 70.400	$ 774.400	-$	70.400
2-251	0,185	352.000,00	$ 35.200	$ 387.200	-$	35.200
2-277	0,333	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-282	0,334	637.300,00	$ 63.730	$ 701.030	-$	63.730
2-287	0,317	602.400,00	$ 60.240	$ 662.640	-$	60.240
2-315	0,288	550.900,00	$ 55.090	$ 605.990	-$	55.090
2-316	0,288	550.900,00	$ 55.090	$ 605.990	-$	55.090
2-317	0,277	530.200,00	$ 53.020	$ 583.220	-$	53.020
2-321	0,288	550.900,00	$ 55.090	$ 605.990	-$	55.090
2-209	0,33	625.300,00	$ 62.530	$ 687.830	-$	62.530
3-101	3,175	2.620.300,00	$ 262.030	$ 2.882.330	$	2.882.330
3-102	3,175	2.620.300,00	$ 262.030	$ 2.882.330	$	2.882.330
100-1	0,256	489.800,00	$ 48.980	$ 538.780	-$	48.980
1000-0	2,964	5.093.100,00	$ 509.310	$ 5.602.410	$	5.602.410
1301	0,016	47.000,00	$ 4.700	$ 51.700	-$	4.700
100-2	0,256	489.800,00	$ 48.980	$ 538.780	-$	48.980
		171.682.300,00	$ 17.168.230	$ 188.850.530		
				80%		



TECNOLOGIA E INNOVACION.

ESTADOS FINANCIEROS A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

CENTRO COMERCIAL EL LAGO- UNILAGO P.H.
Nit:860.535.190-8
Estado de Situación Financiera
A 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Activo	Nota	AÑO 2022	AÑO 2021	Variación $	Variación %
Activo Corriente					
Efectivo y equivalentes	3.1.	280.723.721	196.964.080	83.759.641	43%
Deudores	3.2.-3.4.	172.395.080	429.923.416	- 257.528.336	-60%
Activo por Impuestos Corriente	3.5.	27.249.702	0	27.249.702	100%
Otros Activos	3.6.	27.255.648	19.135.734	8.119.914	42%
Total Activo corriente		507.624.151	646.023.230	- 138.399.079	-21%
Activo no Corriente					
Propiedades, planta y equipo	3.7.	80.081.900	107.388.316	- 27.306.416	-25%
Reclamaciones	3.8.	140.242.272	0	140.242.272	100%
Total Activo no Corriente		220.324.172	107.388.316	112.935.856	105%
Total Activo		727.948.322	753.411.546	- 25.463.223	-3%
Pasivo					
Pasivo Corriente		AÑO 2022	AÑO 2021	Variación $	Variación %
Acreedores comerciales	3.9.	179.335.105	337.007.100	- 157.671.995	-47%
Impuestos, Gravámenes y Tasas	3.10.	161.470.291	48.934.536	112.535.755	230%
Beneficios a empleados	3.11.	31.566.657	39.687.523	- 8.120.866	-20%
Otros Pasivos a Corto Plazo	3.12.	10.234.379	13.892.881		
Total Pasivo Corriente		382.606.432	439.522.040	- 53.257.106	-12%
Total Pasivo no Corriente		0	0	-	
Total Pasivo		382.606.432	439.522.040	- 53.257.106	-12%
Patrimonio		AÑO 2022	AÑO 2021	Variación $	Variación %
Reservas		126.849.614	126.849.614	-	
Excedentes acumulados		187.039.892	179.160.293	7.879.598	4%
Excedente o Déficit del Ejercicio		31.452.385	7.879.598	23.572.786	299%
Total Patrimonio	3.13.	345.341.891	313.889.506	31.452.385	10%
Total pasivo y patrimonio		727.948.323	753.411.546	- 21.804.721	-3%

Las notas que acompañan estos estados financieros hacen parte integrante de los mismos

FIRMADO EN ORIGINAL
MARCELA PATRICIA TORRES
CONTADOR PUBLICO
TP. 180387-T

FIRMADO EN ORIGINAL
JAVIER BARRAGAN GUICON
ADMINISTRADOR
REPRESENTANTE LEGAL

FIRMADO EN ORIGINAL
GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS
T.P. 1617
OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL DELEGADO
T.P. 28137-T

Nota: para efectos de presentación se realizó reclasificación de las cuentas por pagar correspondientes a anticipos por cuotas de administración y depósitos en garantía, que para la vigencia del año 2021 se había presentado como un menor valor de las cuentas por cobrar, lo cual esta detallado en la nota.

CENTRO COMERCIAL EL LAGO- UNILAGO P.H.
Nit:860.535.190-8
Estado del Resultado Integral
Por el periodo del 01 de enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Ingresos por Actividades Ordinarias	Nota	AÑO 2022	AÑO 2021	Variación $	Variación %
Cuotas de Administración		1.999.642.096	1.862.350.186	137.291.910	7%
Intereses de Mora		559.003.715	369.219.054	189.784.661	51%
Concesion de areas Comunes		236.304.717	257.648.837	-21.344.120	-8%
Ingresos por Actividades Ordinarios	3.14.	**2.794.950.528**	**2.489.218.077**	**305.732.451**	**12%**
Gastos ordinarios					
Gastos Administrativos	3.15.	3.087.008.221	2.495.420.406	591.587.815	24%
Total Gastos de operación		**3.087.008.221**	**2.495.420.406**	**591.587.815**	**24%**
Excedente O Déficit operacional		**-292.057.693**	**-6.202.329**	**-285.855.364**	**4609%**
Ingresos Area Comercial y mercadeo					
Ingresos Area Comercial y mercadeo	3.16.	642.313.131	378.563.157	263.749.974	70%
Gasto de Mercadeo y Ventas	3.17.	441.333.076	404.104.895	37.228.181	9%
Excedente O Déficit Comercial y mercadeo		**200.980.055**	**-25.541.738**	**226.521.793**	**-887%**
Otros ingresos	3.18.	245.559.748	83.011.227	162.548.521	196%
Ingreso financiero	3.19.	3.340.347	2.551.273	789.074	31%
Otros Gastos	3.20.	-17.926.263	-22.130.824	4.204.561	-19%
Ingreso/gasto financiero neto		**230.973.831**	**63.431.676**	**167.542.155**	**264%**
Excedente o Déficit del ejercicio antes de impuestos		**139.896.194**	**31.687.609**	**108.208.584**	**341%**
Impuesto de Renta	3.21.	108.443.809	23.808.011	84.635.798	355%
Excedente O Déficit del ejercicio		**31.452.385**	**7.879.598**	**23.572.786**	**299%**
Menos Fondo De Imprevistos		29.933.508	0	29.933.508	
Excedente O Déficit del ejercicio		**1.518.877**	**7.879.598**	**- 6.360.722**	**-81%**

Las notas que acompañan estos estados financieros hacen parte integrante de los mismos

FIRMADO EN ORIGINAL
MARCELA PATRICIA TORRES
CONTADOR PUBLICO
TP. 180387-T

FIRMADO EN ORIGINAL
JAVIER BARRAGAN GUICON
ADMINISTRADOR
REPRESENTANTE LEGAL

FIRMADO EN ORIGINAL
GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS
T.P. 1617
OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL DELEGADO
T.P. 28137-T

CENTRO COMERCIAL EL LAGO- UNILAGO P.H.
Estado de Flujos de Efectivo para los años
Terminados El 31 De Diciembre De 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	2.022	2.021
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	31.452.385	7.879.598
Mas (menos) Partidas que no Afectan el Efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	27.306.416	22.777.797
Amortización de intangibles	48.920.349	20.617.136
Fondo de Imprevistos	0	32.024.453
Efectivo Generado en La Operación	**107.679.150**	**83.298.984**
Cambios en activos y pasivos de operación		
Variación en deudores comerciales y otros	90.036.363	-78.527.361
Variación en Inversiones	0	
Variación en intangibles	-8.119.914	-14.658.544
Variación en cuentas por pagar	161.330.497	-51.740.670
Variación en impuestos corrientes por pagar	-112.535.755	-36.344.346
Variación en beneficios a empleados	8.120.866	-849.936
Efectivo neto generado por actividades de operación	**246.511.206**	**-98.821.873**

Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Inversiones en instrumentos financieros	-162.751.565	-1.982.653
Aumento de Diferidos corto plazo		0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	-68.000.000
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**-162.751.565**	**-69.982.653**
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Incremento Fondo de Imprevistos	0	32.024.453
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	**0**	**32.024.453**
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	**83.759.642**	**-136.780.073**
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del período	196.964.080	333.744.153
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	**280.723.721**	**196.964.081**

Las notas que acompañan estos estados financieros hacen parte integrante de los mismos

FIRMADO EN ORIGINAL
MARCELA PATRICIA TORRES
CONTADOR PUBLICO
TP. 180387-T

FIRMADO EN ORIGINAL
JAVIER BARRAGAN GUICON
ADMINISTRADOR
REPRESENTANTE LEGAL

FIRMADO EN ORIGINAL
GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS
T.P. 1617
OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL DELEGADO
T.P. 28137-T

CENTRO COMERCIAL EL LAGO- UNILAGO P.H.
Nit:860.535.190-8
Estado De Cambios En El Patrimonio Por Los Años
Terminados El 31 De Diciembre De 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	AÑO 2022	AÑO 2021
Reservas		
Saldo al comienzo del año	126.849.614	94.825.161
Aumento Fondo de imprevistos	0	32.024.453
Disminución Fondo de imprevistos	0	0
Saldo final del año	**126.849.614**	**126.849.614**
Excedente del Ejercicio		
Saldo al inicio del año	7.879.598	546.166
Reclasificación a resultado del ejercicio anterior	-7.879.598	-546.166
Resultado del ejercicio	31.452.385	7.879.598
Saldo al final del año	**31.452.385**	**7.879.598**
Excedentes de Ejercicios Anteriores		
Saldo al inicio del año	179.160.293	178.614.127
Traslado Excedente del Ejercicio Anterior	7.879.598	546.166
Saldo final del año	**187.039.891**	**179.160.293**

Excedentes de Ejercicios Anteriores		
Saldo al inicio del año	179.160.293	178.614.127
Traslado Excedente del Ejercicio Anterior	7.879.598	546.166
Saldo final del año	**187.039.891**	**179.160.293**
Total del patrimonio	**345.341.891**	**313.889.505**

Las notas que acompañan estos estados financieros hacen parte integrante de los mismos

FIRMADO EN ORIGINAL
MARCELA PATRICIA TORRES
CONTADOR PUBLICO
TP. 180387-T

FIRMADO EN ORIGINAL
JAVIER BARRAGAN GUICON
ADMINISTRADOR
REPRESENTANTE LEGAL

FIRMADO EN ORIGINAL
GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS
T.P. 1617
OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL DELEGADO
T.P. 28137-T

CENTRO COMERCIAL EL LAGO- UNILAGO P.H.
Nit:860.535.190-8
Movimiento Propiedad Planta Y Equipo
31 De Diciembre De 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Construciones Y Edificaciones	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Equipo de computo	Total PPE
Saldo a 31-12-2021	9.121.300	74.130.762	3.104.227	21.032.027	107.388.316
(+) Adiciones	0	0	0	0	0
(+/-)Traslados	0	0	0	0	0
(-) Retiros	0	0	0	0	0
(-) Gastos depreciación	597.012	22.666.644	0	4.042.760	27.306.416
Saldo a 31-12-2022	**8.524.288**	**51.464.118**	**3.104.227**	**16.989.267**	**80.081.900**

FIRMADO EN ORIGINAL
MARCELA PATRICIA TORRES
CONTADOR PUBLICO
TP. 180387-T

FIRMADO EN ORIGINAL
JAVIER BARRAGAN GUICON
ADMINISTRADOR
REPRESENTANTE LEGAL

FIRMADO EN ORIGINAL
GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS
T.P. 1617
OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL DELEGADO
T.P. 28137-T

RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES (NIIF) Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCEIROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

1. ENTE ECONÓMICO

CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H., es una entidad sin ánimo de lucro constituida bajo la Ley 675 del 2001 identificada con NIT 860.535.190-3. Su finalidad es administrar la Copropiedad, velando por el mantenimiento de las zonas comunes, la conservación de las instalaciones y la buena convivencia entre los copropietarios y/o arrendatarios.

2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON LAS NIIF, PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

El Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015, el cual compiló toda la normatividad derivada de la Ley 1314 del 2009, estableció el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, quienes deben aplicar el Estándar Internacional para Pymes.

La preparación de los estados financieros se efectuó siguiendo los parámetros definidos por Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015, fue elaborado con base en las Normas Internacionales de Información Financiera – Estándar Internacional para Pymes y el marco conceptual para la información financiera, emitidas en español en julio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera –IASB por sus siglas en inglés–; los mismos reflejan la situación financiera del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con los Estándares de información financiera para Pymes.

A continuación, se describen las principales políticas significativas y prácticas contables que la Compañía utiliza en la preparación de sus estados financieros:

2.1. Bases de Acumulación o Devengo

Los Estados Financieros se preparan sobre la base de la acumulación o del devengo. Según esta base, los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga efectivo u otro equivalente de efectivo); así mismo se reconocen y se informa sobre ellos en los Estados Financieros de los periodos con los cuales se relacionan.

Los Estados Financieros elaborados sobre la base de acumulación o del devengo (antes causación) informan a los usuarios no solo de las transacciones pasadas que suponen cobros o pagos de dinero, sino también de las obligaciones de pago en el futuro y de los recursos que representan efectivo a cobrar en el futuro.

2.2. Unidad de Medida

La moneda utilizada por la empresa para registrar las transacciones efectuadas en reconocimiento de los hechos económicos es en pesos colombianos.

2.3. Período Contable

Los estados financieros y sus notas corresponden al período del 01 enero al 31 de diciembre de 2022 comparativo con el mismo periodo de 2021

2.4. Clasificación de Activos y Pasivos

Los activos y pasivos se clasifican según el uso a que se destinan o dependiendo de su grado de realización, exigibilidad o liquidación, en términos de tiempo y valores. Para tal efecto, se entiende como activos corrientes o pasivos corrientes aquellas sumas que serán realizables, consumibles o exigibles en un plazo no mayor a un año.

2.5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos y otras inversiones de corto plazo en mercados activos con vencimientos de tres meses o menos. La cuenta de caja general tanto en su medición inicial como en su medición posterior se hará al costo de la transacción, es decir, a su valor nominal.

2.6. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.

El CENTRO COMERCIAL EL LAGO "UNILAGO" P.H, reconocerá una cuenta por cobrar a clientes como consecuencia de la contabilización del ingreso por ventas o servicios, explicando en el apartado de ingresos de actividades ordinarias
Unilago reconocerá sus cuentas por cobrar por el valor facturado (precio de la transacción), excepto cuando el acuerdo constituya una transacción de financiación, esto es, cuando en la venta, el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es de mercado. Cuando la venta se aplaza más allá de los términos comerciales normales sin tasas de interés o con tasas artificialmente bajas, el valor por el cual se incorpora la cuenta por cobrar y del ingreso debe ser el valor presente de los pagos futuros de efectivo descontados a una tasa de mercado.

2.7. Propiedad Planta y Equipo.

Reconocimiento y medición
Se reconocerá un activo en la cuenta de propiedad, planta y equipo si:

Los elementos de propiedades, planta y equipo son todos aquellos tangibles que posee la entidad para la producción de bienes, para propósitos administrativos o para arrendarlos a terceros (distintos de las propiedades de inversión), que se esperan utilizar durante más de un período contable;
· No espera realizarlo o no tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
· No mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
· No espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o.

· No se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, o que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde la fecha sobre la que se informa
Estos incluyen, pero no están limitados a:

· Maquinaria y equipo (incluyendo repuestos que cumplan con la definición)
· Vehículos
· Muebles
· Equipos de oficina
· Equipo de computación
· Anticipos para la compra de propiedades, planta y equipo.

El CENTRO COMERCIAL EL LAGO "UNILAGO" P.H, reconocerá como propiedades, planta y equipo los activos que cumplan los siguientes criterios:

a) Es probable que el CENTRO COMERCIAL EL LAGO "UNILAGO" P.H, obtenga beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
b) el costo de la partida puede medirse de manera fiable.
c) Que sea tangible,
d) Que se mantengan para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
e) Que se esperan usar durante más de un periodo.

2.8. Impuestos

2.8.1. Los activos y pasivos por impuestos corrientes son aquellos que a la fecha de reporte se encuentran pendientes por descontar y/o pagar a la entidad recaudadora correspondiente.
El gasto de impuestos reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente por renta.

Los activos y / o pasivos de impuestos de renta comprenden las obligaciones o reclamos de las autoridades fiscales en relación con los períodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de pago a la fecha de reporte. El impuesto corriente es pagadero sobre la renta líquida, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros.

2.8.2. Los activos y pasivos por impuesto diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal que se espera que aumenten o reduzcan la utilidad fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, sin descontarse, a las tasas fiscales que se espera apliquen al periodo de realización respectivo, en el entendido que hayan sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte, tomando en consideración todos los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales.

El valor en libros de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

Obligaciones Laborales (Beneficios al personal).

Esta política aplica para la determinación, reconocimiento, medición, presentación y revelación de los beneficios de corto y largo plazo de los empleados del CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H
Se reconoce a medida que el empleado presta sus servicios para los cuales fue contratado, lo que le da derecho al pago de su salario, de las prestaciones sociales y de las vacaciones en proporción al tiempo laborado.
Medición: Se contabilizan las obligaciones laborales por el importe determinado según la aplicación de la normatividad laboral vigente. Para el caso de las vacaciones, este valor debe considerar tanto el incremento previsto, como el valor de los pagos de días no hábiles que se incluyen en los días a disfrutar en las vacaciones, que representan estimaciones contables que deben irse revisando periódicamente.

2.9. Ingresos de actividades ordinarias

EL CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H. registra ingresos por: la prestación del servicio de administración, intereses por mora, reintegro de servicios públicos, reciclaje, recaudo de baños, arrendamientos de zonas comunes entre otros.

Se reconocerá como ingreso el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios que pueda ser estimado con fiabilidad, la prestación del servicio por el CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H, será reconocido como un ingreso por actividades ordinarias y dichos ingresos serán reconocidos por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa.

Cuando al cierre de cada período de reporte se hayan prestado los servicios al cliente, pero aún no se haya emitido la factura correspondiente, la administración evaluará la materialidad y considerará si es apropiado reconocer contablemente los ingresos que aún no se han facturado pero que ya cumplieron los criterios de reconocimiento.

Los ingresos se miden por el valor recibido o por recibir, neto de cualquier rebaja, bonificación o descuento que nos puedan entregar.

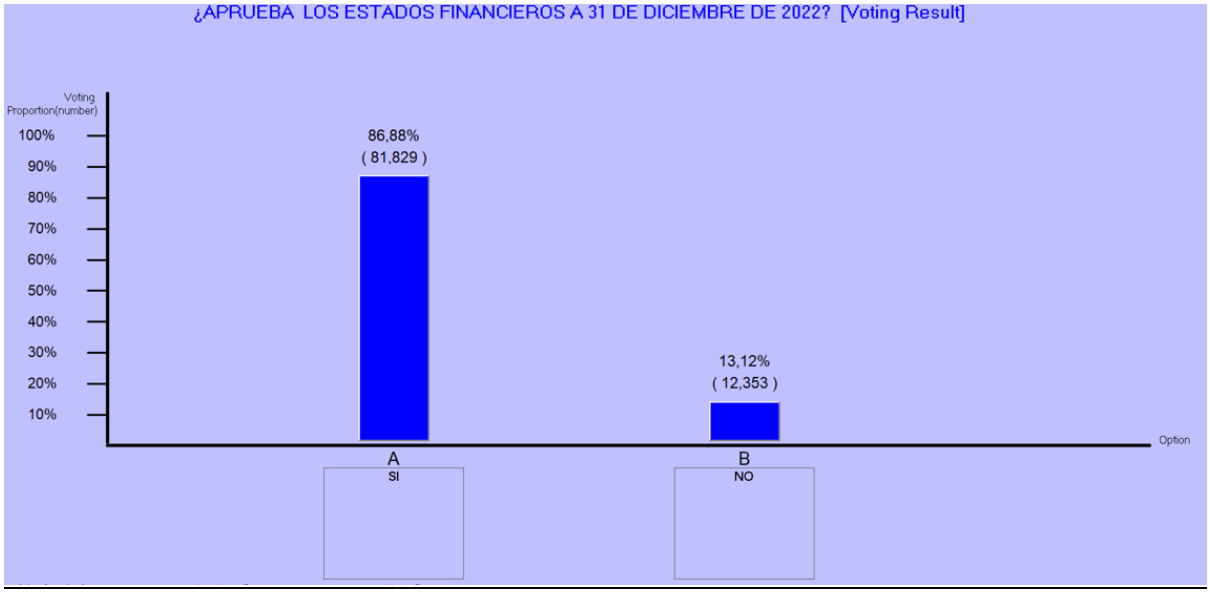
Debido a que los plazos de pago no van más allá de noventa (90) días, el valor razonable es el importe por recibir por parte del cliente (valor facturado).

Una vez se evalúe el grado de recuperación, al cierre del cada mes deberá crear una provisión mediante una tasa predeterminada para los descuentos y rebajas que, de acuerdo con las estadísticas, son tomadas por los clientes con base en las políticas fijadas, para los importes que tengan una mayor probabilidad de pérdida.
La provisión deberá incluirse como una reducción de los ingresos y una cuenta correctora de las cuentas por cobrar.
Deben presentarse los ingresos de actividades ordinarias en la primera línea del estado de resultados integral. Otros ingresos distintos de los ordinarios se presentan por separado bajo el encabezado de otros ingresos.

Se procedió a preguntar:

"¿Aprueba los estados financieros a 31 de diciembre de 2022?"

A. SI: ***86,88% / (81.829)***
B. NO: ***13,12% / (12.363)***
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***94.192%***



Como resultado se aprobó por el 86.88% de los presentes los estados financieros.

PUNTO 14. PRESENTACIÓN, SUSTENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA DETERMINAR LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DEL AÑO 2023.

CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.
NIT 860 535 190 8
PRESUPUESTO 2023

CONCEPTO	PPTO 2022	Ejecutado 2022	Proyectado 2023	Variacion $ Proy / Eje	% Variacion Proy. / Eje.	% Variacion Proy./Ptto
Cuota Admon	1.936.183.200	1.936.183.200	2.129.801.520	193.618.320	10,00%	10,00%
Cuota admon Mult	62.887.200	62.887.200	69.175.920	6.288.720	10,00%	10,00%
Cuota admon Parqueaderos Ya	61.117.200	61.117.200	67.228.920	6.111.720	10,00%	10,00%
Cuota Admininistracion	2.060.187.600	2.060.187.600	2.266.206.360	206.018.760	10,00%	10,00%
Dto 15%	- 270.000.000	- 260.906.704	- 296.831.907	- 35.925.203	13,77%	9,94%
Cuotas de Administración Netas	**1.790.187.600**	**1.799.280.896**	**1.969.374.453**	**170.093.557**	9,45%	10,01%
Ing compensacion e int mora Parq y Mult	54.000.000	-	-	-	-	-100,00%
Intereses De mora por cuotas	16.800.000	13.471.072	14.400.000	- 928.928	6,90%	-14,29%
Arriendo Zonas Comunes:	338.273.892	236.315.887	336.351.691	- 100.035.804	42,33%	-0,57%
Otros Ingresos	68.205.504	248.888.925	26.040.000	222.848.925	-89,54%	-61,82%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	**2.267.466.996**	**2.297.956.780**	**2.346.166.145**	**- 48.209.365**	**-1,33%**	**3,47%**

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (OPERATIVOS)	PPTO 2022	Ejecutado 2022	Proyectado 2023	Variacion $ Proy / Eje	% Variacion Proy. / Eje.	% Variacion Proy./Ptto
Gastos de Personal	517.461.194	408.204.383	558.752.369	150.547.986	36,88%	7,98%
Servicios Contratados	1.282.254.898	1.214.019.007	1.324.237.886	110.218.879	9,08%	3,27%
Requerimientos legales y seguros	86.144.380	57.901.133	71.432.268	13.531.135	23,37%	-17,08%
Servicios Publicos	158.618.446	170.324.021	212.022.922	41.698.901	24,48%	33,67%
Licencias	3.000.000	2.296.741	3.000.000	703.259	30,62%	0,00%
Depreciacion	35.386.712	27.306.416	26.902.332	- 404.084	-1,48%	-23,98%
Diversos	103.356.667	160.531.444	100.269.685	- 60.261.759	-37,54%	-2,99%
Gastos Financieros	4.820.000	2.963.388	2.984.400	21.012	0,71%	-38,08%
Impuestos	31.200.000	-	71.760.000	71.760.000	0,00%	130,00%
Compra de Activos Fijos	10.000.000	-	5.400.000	5.400.000	0,00%	-46,00%
Provision cartera dificil cobro	-	24.935.298	-	- 24.935.298		
Perdida por siniestro	-	6.000.000	-	- 6.000.000		
Provision Cartera	74.000.000	14.999.997	136.404.827	121.404.830		84,33%
Gastos Operacionales	**2.306.242.297**	**2.089.481.828**	**2.513.166.689**	**423.684.861**	**20,28%**	**8,97%**
Fondo de Imprevistos	23.062.424	-	23.767.619	23.767.619		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	**2.329.304.721**	**2.089.481.828**	**2.536.934.307**	**447.452.479**	**21,41%**	**8,91%**
	-					
EXCEDENTE O DEFICIT OPERACIONAL	**- 61.837.725**	**208.474.952**	**- 190.768.163**	**- 399.243.115**	**-191,51%**	**208,50%**

INGRESOS DE AREA COMERCIAL Y DE MERCADEO	PPTO 2022	Ejecutado 2022	Proyectado 2023	Variacion $ Proy / Eje	% Variacion Proy. / Eje.	% Variacion Proy./Ptto
Arrendamiento de Zonas Comunes	574.930.000	593.217.771	607.611.298	14.393.527	2,43%	5,68%
Arrendamiento Comercial Mercadeo	238.380.000	57.450.000	399.199.200	341.749.200	595%	67%
Descuento pronto pago Mercadeo	- 57.493.000	- 8.354.640	- 26.305.680	- 17.951.040	214,86%	-54,25%
Total Ingresos de comercial y Mercadeo	**755.817.000**	**642.313.131**	**980.504.818**	**338.191.687**	**52,65%**	**29,73%**

GASTOS DE COMERCIAL Y MERCADEO	PPTO 2022	Ejecutado 2021	Presupuestado 2021	Variacion $ Proy / Eje	% Variacion	% Variacion Proy./Ptto
Gastos de Personal	105.080.535	19.443.441	131.077.287	111.633.846	574,15%	24,74%
Impuestos	70.072.967	106.371.185	93.520.000	- 12.851.185	-12,1%	33,5%
Gastos Actividades De Mercadeo	334.970.998	275.476.734	396.867.738	121.391.004	44,1%	18,5%
Mantenimiento	176.983.608	117.340.895	160.452.443	43.111.548	36,7%	-9,3%
SUBTOTAL GASTOS DE COMERCIAL MERCADEO	**687.108.108**	**518.632.255**	**781.917.468**	**263.285.213**	**50,8%**	**13,8%**
Fondo de Imprevistos Comercial y Mercadeo	**6.871.081**	**-**	**7.819.175**	**7.819.175**	**0,0%**	**13,8%**
TOTAL GASTOS COMERCIAL Y MERCADEO	**693.979.275**	**518.632.255**	**789.736.655**	**271.104.400**	**52,3%**	**13,8%**

TOTAL INGRESOS MERCADEO / GTO MERCADEO	**61.837.725**	**123.680.876**	**190.768.163**	**67.087.287**	**54,2%**	**208,5%**

EXCEDENTE o DÉFICIT PRESUPUESTAL	**- 0**	**332.155.828**	**-**			

PARQUEADEROS YA Y MULTIPROYECTOS	PPTO 2022	Ejecutado 2022	Proyectado 2023	Variacion $ Proy / Eje	% Variacion Proy. / Eje.	% Variacion Proy./Ptto
Total ingresos	520.316.664	1.792.491.129	136.404.840	- 1.656.086.289	-92,39%	-73,78%
TOTAL DETERIORO	520.316.664	-	136.404.840		0,00%	-73,78%

EXCEDENTE o DÉFICIT CONTABLE	**-**	**31.452.385**	**-**			

CONCEPTO	PPTO 2022	Ejecutado 2022	Proyectado 2023	Variacion $ Proy / Eje	% Variacion Proy. / Eje.	% Variacion Proy./Ptto

NOTA 1	Para cuotas de administracion se genera un incremento del 10% del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023.
NOTA 2	En los ingresos por zonas comunes (operativos) se proyecta un incremento del 42,33 % frente a lo ejecutado para la vigencia 2022.
NOTA 3	•Servicio de Vigilancia tienen un incremento del 16% del SMMLV y partir del 15 de julio la tarifa incrementara en un 9,06% de acuerdo a lo estipulado en la Supervigilancia.
	•Servicio Aseo: tienen un incremento del 16% del SMMLV
NOTA 4	Para la vigencia 2023 se Incrementaron los gastos de estos rubros en un 21,41% frente a lo ejecutado durante el 2022.
	Los rubros mas significativos son:
	Póliza todo riesgo
	•Servicio de Emermédica (ambulancia)
	•Sistema de Gestión SSGGT.
	•Sistema de Protección de Datos
NOTA 5	Los Servicios Públicos del área operativa se Incrementan en un 24,48% frente la ejecución del año 2022, lo anterior debido a que durante el ultimo trimestre del 2022 se presento incremento de (kWh) energía y m/3 Acueducto.
NOTA 6	Para el año 2023 se proyecta realizar la compra de tres (3) computadores para el área administrativa.
NOTA 7	Se estiman ingresos del área comercial presentan un incremento Frente al presupuestado para el 2022 del del 52,65%.
	Se proyecta con la contratación de un cargo comercial y mercadeo para realizar comercialización de las zonas comunes y activaciones de marca que permitan traer mayores ingresos al centro comercial.
NOTA 8	Se proyecta contratar la estructura del área de mercadeo que se requiere para desarrollar todas las actividades que se ejecutarán durante el año 2023 para el centro Comercial; que logre cumplir los objetivos trasados en:
	•Transformación digital
	•Estrategias para temporadas comerciales
	•Fidelización de Clientes

Toma la palabra el gerente general preguntando si se tiene alguna duda sobre el presupuesto, aclarando que en el presupuesto se ofrece un incremento del 10% teniendo en cuenta que el gobierno aumento 16%, se sacrificó gastos que no eran necesarios para dejar un aumento del 10%, también se mantiene el descuento del 15% y se extiende el descuento de la siguiente manera:

- Del día 1 al 5 de cada mes: Descuento del 15%
- Del día 6 al 10 de cada mes: Descuento del 10%
- Después del día 10: No hay descuento

<u>Un asambleísta pregunta:</u> "¿Con el aumento del 10% va a afectar algo del mercadeo?"

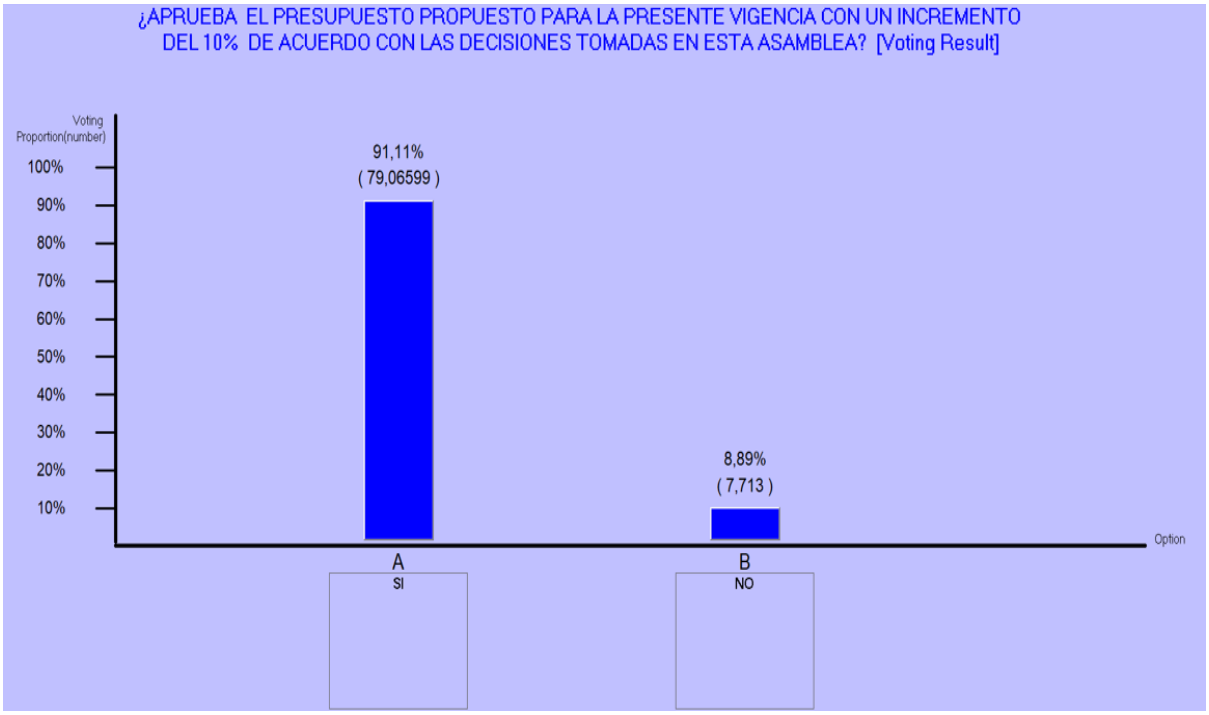
<u>El gerente responde:</u> "Se hizo revisión de cada uno de los rubros junto con el consejo, lo que da punto de equilibrio con el 10%, por tanto, no afectaría"

Se procedió a preguntar:

"¿Aprueba el presupuesto propuesto para la presente vigencia con un incremento del 10% de las cuotas de administración de acuerdo con las decisiones tomadas en esta asamblea?"

A. *SI:* ***91,11% / (79.065)***
B. *NO:* ***8,89% / (7.713)***

COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***86.778%***



Como resultado se aprobó por el **91,11%** de los presentes este punto del orden del día.

PUNTO 15. POSTULACIÓN DE LAS LISTAS Y ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (7 PRINCIPALES Y 7 SUPLENTES) PARA EL PERIODO 2023- 2024, (ART. 90).

El Presidente y Moderador preguntó quién va presentar lista de 7 Principales y 7 Suplentes para conformar el Consejo de Administración y se presentó la siguiente plancha la cual fue definida de la siguiente forma:

PRINCIPALES		
No.	NOMBRE	LOCAL
1	Eduardo José Uparela Contreras	2-288
2	Pablo Emilio Ríos Pulido	1-161
3	Luz Marina Riveros Riveros	1-194 y 1-195
4	Fabio Enrrique Ruiz	1-132
5	Francisco Robert Rincón	1-105 y 1-106
6	Leonor Pico Moreno	2-241 y 2-244
7	John Freddy Poveda Cuadrado	2-207

SUPLENTES		
No.	NOMBRE	LOCAL
8	Carlos Arturo Soto Moreno	2-216
9	Carlos Julio Granados Sandoval	2-279
10	Miguel Arcangel Rodriguez	2-310
11	Jenny Paola Pulido	2-298
12	Leonardo Vazquez Roa	2-283
13	Claudia Hernandez / HL tecnologia S.A.S.	1-186
14	Aura Alcira Ladino Moreno	1-139

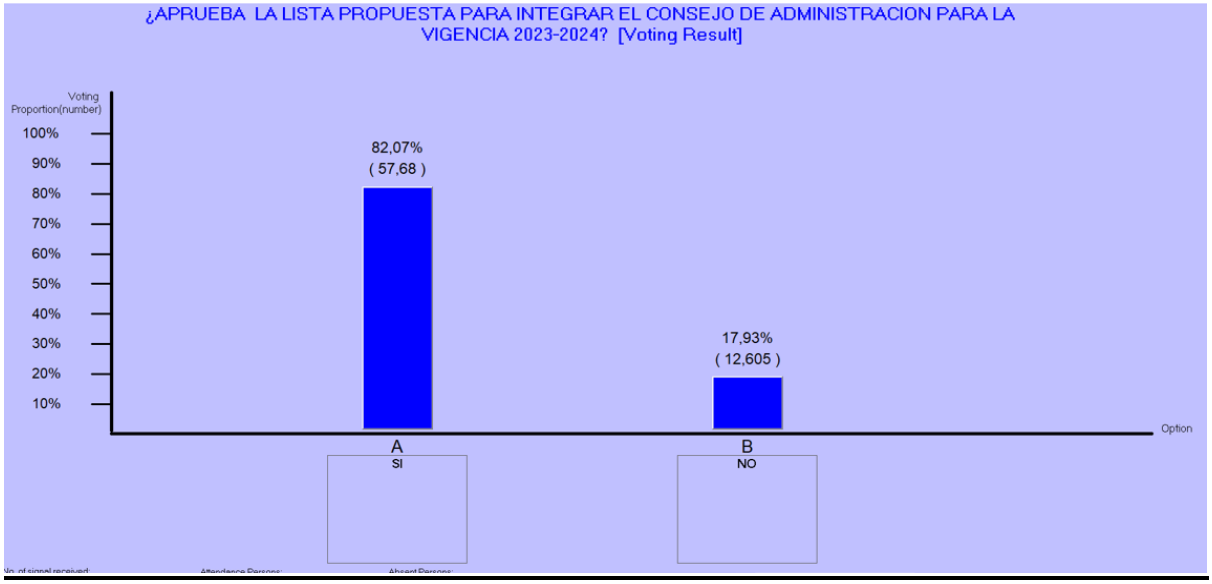
Se procedió a preguntar:

"¿Aprueba la lista propuesta para integrar el consejo de administración para la vigencia 2023-2024?"

*A. SI: **82,07% / (57.68)***

*B. NO: **17,93% / (12.605)***

*COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN:**70.285%***



Como resultado se aprobó y eligió por el **82.07%** de los presentes, lista propuesta para integrar el consejo de administración vigencia 2023-2024.

PUNTO 16. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS PARA ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL (PRINCIPAL Y SUPLENTE Y FIJACIÓN DE HONORARIOS) PARA EL PERIODO 2023-2024.

Interviene el Sr. Efraín Candanoza – Presidente y Moderador: mencionando a continuación cada represente de las firmas que se postularán para el cargo de Revisoría Fiscal, tendrán un espacio de tiempo para presentar su oferta de prestación de servicios ante la Asamblea de Propietarios, se presentan 3 de las 5 invitadas al proceso:

1. Propuesta Álvarez & Asesores

Bogotá D.C. 15 de Marzo de 2023

Señores
CENTRO COMERCIAL EL LAGO ¨UNILAGO¨
Atte. Dr. Javier Barragán Guicon
Gerente
Ciudad

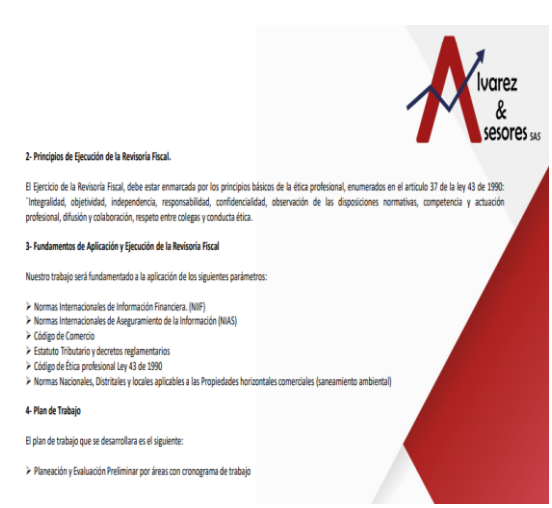
Respetado Dr. Javier Barragán:

Reciba un cordial Saludo. Me permito poner a su disposición la presente propuesta integral en Revisoría Fiscal para el año 2023

1- Objetivos

La Revisoría Fiscal como órgano de fiscalización y control de la Asamblea de Copropietarios tiene como objetivos primarios el dictaminar los estados financieros, velar por el buen funcionamiento del sistema de control interno, la vigilancia de los actos administrativos con el fin de que se cumpla con el reglamento de propiedad horizontal, las directrices emanadas de la asamblea de copropietarios y la normatividad legal vigente, no solo las fiscales sino todas las que regulan los regímenes de propiedad horizontal.

Es por eso que la Revisoría Fiscal debe velar por que los recursos que posee la copropiedad y los que va a invertir sean bien administrados, cumplan con los objetivos para los cuales fueron dispuestos, permitiendo que se puedan mejorar, controlar y medir en debida forma; para que la información que llegue a los inversionistas, entidades de control y usuarios internos y externos contenga la máxima relevancia y fidelidad posible.



2- Principios de Ejecución de la Revisoría Fiscal.

El Ejercicio de la Revisoría Fiscal, debe estar enmarcada por los principios básicos de la ética profesional, enumerados en el artículo 37 de la ley 43 de 1990: ¨Integralidad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, observación de las disposiciones normativas, competencia y actuación profesional, difusión y colaboración, respeto entre colegas y conducta ética.

3- Fundamentos de Aplicación y Ejecución de la Revisoría Fiscal

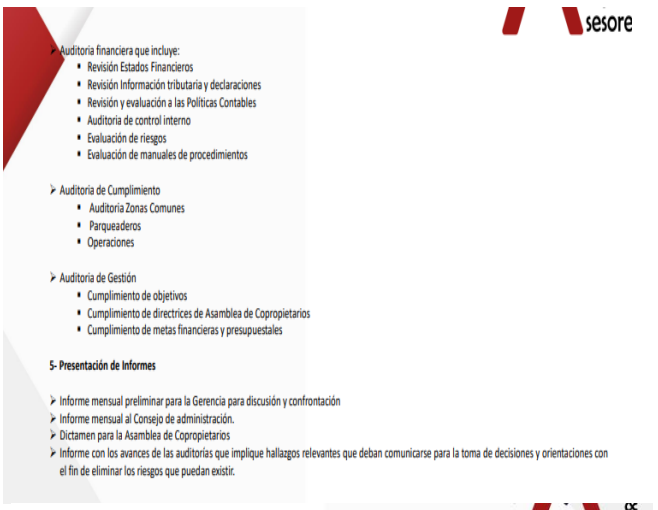
Nuestro trabajo será fundamentado a la aplicación de los siguientes parámetros:

- Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF)
- Normas Internacionales de Aseguramiento de la Información (NIAS)
- Código de Comercio
- Estatuto Tributario y decretos reglamentarios
- Código de Ética profesional Ley 43 de 1990
- Normas Nacionales, Distritales y locales aplicables a las Propiedades horizontales comerciales (saneamiento ambiental)

4- Plan de Trabajo

El plan de trabajo que se desarrollara es el siguiente:

- Planeación y Evaluación Preliminar por áreas con cronograma de trabajo



- Auditoria financiera que incluye:
  - Revisión Estados Financieros
  - Revisión Información tributaria y declaraciones
  - Revisión y evaluación a las Políticas Contables
  - Auditoria de control interno
  - Evaluación de riesgos
  - Evaluación de manuales de procedimientos
- Auditoria de Cumplimiento
  - Auditoria Zonas Comunes
  - Parqueaderos
  - Operaciones
- Auditoria de Gestión
  - Cumplimiento de objetivos
  - Cumplimiento de directrices de Asamblea de Copropietarios
  - Cumplimiento de metas financieras y presupuestales

5- Presentación de Informes

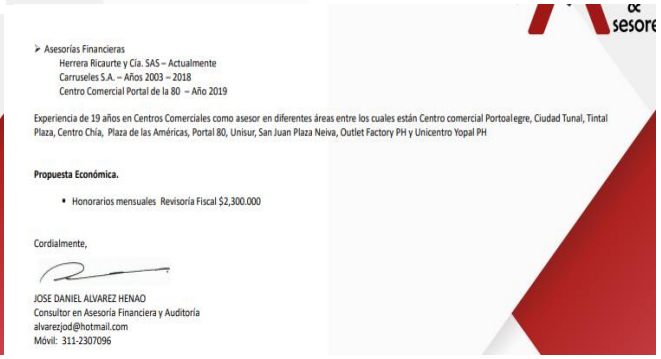
- Informe mensual preliminar para la Gerencia para discusión y confrontación
- Informe mensual al Consejo de administración.
- Dictamen para la Asamblea de Copropietarios
- Informe con los avances de las auditorías que implique hallazgos relevantes que deban comunicarse para la toma de decisiones y orientaciones con el fin de eliminar los riesgos que puedan existir.

6- Formación Académica

- Contaduría Pública - Universidad de Manizales
- Especialista en Auditoria Tributaria - Universidad Santo Tomas
- Diplomado Normas internacionales de Información Financiera - Pontificia Universidad Javeriana
- Seminarios de Actualización Tributaria, Proyecciones Financieras y Flujos de Caja.

Experiencia Profesional

- Revisor Fiscal en las siguientes compañías:
  Outlet Factory Centro Comercial - Actualmente
  Centro Comercial Portoalegre - Actualmente
  Centro Comercial Ciudad Tunal - Actualmente
  Electmedios S.A. - Año 1995 - 1998
- Auditor Interno en las siguientes compañías:
  Tintal Plaza Centro Comercial PH - Actualmente
  Mejía & Asociados S.A. – Año 1995- 2003
  Fidupetrol S.A. – Años 2002 - 2003
- Auditoría Externa en:
  Complejo Comercial Centro Chía – Año 2019
  Unicentro Yopal Centro Comercial PH.



- Asesorías Financieras
  Herrera Ricaurte y Cía. SAS – Actualmente
  Carruseles S.A. – Años 2003 – 2018
  Centro Comercial Portal de la 80 – Año 2019

Experiencia de 19 años en Centros Comerciales como asesor en diferentes áreas entre los cuales están Centro comercial Portoalegre, Ciudad Tunal, Tintal Plaza, Centro Chía, Plaza de las Américas, Portal 80, Unisur, San Juan Plaza Neiva, Outlet Factory PH y Unicentro Yopal PH

Propuesta Económica.

- Honorarios mensuales Revisoría Fiscal $2,300.000

Cordialmente,

JOSE DANIEL ALVAREZ HENAO
Consultor en Asesoría Financiera y Auditoría
alvarezjod@hotmail.com
Móvil: 311-2307096

2. Propuesta Santamaria Camargo

SANTAMARIA & CAMARGO
AUDITORES-CONSULTORES

SOLUCIÓN INTEGRAL PARA SUS NECESIDADES EMPRESARIALES

SANTAMARIA & CAMARGO AUDITORES CONSULTORES S.A.S. 2023

SANTAMARIA & CAMARGO

Propuesta de Servicios Profesionales de Revisoría Fiscal

Que nos encontramos al día en el pago de aportes al régimen de seguridad social y aportes parafiscales.

Que la propuesta tendrá una validez de sesenta (60) días calendario contados a partir del cierre del proceso.

Que nos comprometemos a cumplir totalmente los servicios en los plazos estipulados en la invitación.

Que responderemos por la calidad de los servicios contratados, sin perjuicio de la constitución de la garantía.

Que aceptamos las especificaciones de la Invitación y del contrato.

Afirmo, que los socios de la persona jurídica, o cada uno de los integrantes, no se encuentra reportados o presentan sanciones ante la Junta Central de Contadores.

Que cualquier notificación o requerimiento relacionado con la presente invitación se me podrá hacer por medio de los siguientes correos electrónicos:

svc.auditoresconsultores@gmail.com

Atentamente,

OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO
Gerente General

C.C. N°: 52.560.313 de Bogotá
SANTAMARIA Y CAMARGO AUDITORES CONSULTORES S.A.S.
Nit. 900.860.582-9
Dirección: Cra 72 No. 64 H 65
Ciudad: Bogotá

SANTAMARIA & CAMARGO
AUDITORES-CONSULTORES

Propuesta de Servicios Profesionales de Revisoría Fiscal

Bogotá, D.C., 23 de marzo de 2023

PR-RF-01223

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE REVISORIA FISCAL PARA CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LA VIGENCIA 2023-2024

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ATN. JAVIER BARRAGAN GUICON
Representante Legal y Administrador General
CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PROPIEDAD HORIZONTAL
La ciudad

Respetados Señores:

La suscrita OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO, en calidad de Representante legal de SANTAMARIA Y CAMARGO AUDITORES CONSULTORES S.A.S., de conformidad con la invitación a presentar propuesta para los servicios profesionales de Revisoría Fiscal para el periodo 2023 - 2024.

Declaramos así mismo bajo la gravedad del juramento:

Que esta propuesta y el contrato que llegare a celebrarse solo compromete a los firmantes de esta carta.

Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta propuesta ni en el contrato probable que de ella se derive.

Que aceptamos cumplir la totalidad de condiciones y requisitos profesionales exigidos en la invitación a presentar la propuesta de servicios de Revisoría Fiscal.

Que No nos hallamos incursos en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad de las señaladas en la Constitución y previstas en la Ley 675 de 2001, y no nos encontramos en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.

Que autorizamos de manera expresa al Centro Comercial El Lago Unilago P.H. para verificación de información de la propuesta y toda la documentación anexa.

2

plaza mayor CENTRO COMERCIAL · pei · SECURITY CCTV · terraNOVA · MILENIO Centro Comercial · nova plaza Centro Comercial · GPyP · el GranSan · ICEIN · Doméinico · SECHACIENDA · Auditaxes

PLAN GENERAL DE TRABAJO DE REVISORIA FISCAL

ALCANCE DE LOS SERVICIOS DE REVISORIA FISCAL

ASEGURAMIENTO DE LA INFORMACION FINANCIERA

El Aseguramiento de la Información Financiera tiene como objetivo la revisión o examen de los registros contables y su coherencia y realidad frente a las transacciones realizadas, y a partir de estos, la revisión de los estados financieros por parte del Revisor Fiscal con la finalidad de establecer su razonabilidad dando a conocer los resultados de su examen.

El informe o dictamen que presenta el Revisor Fiscal otorga fé pública sobre los estados financieros y, por consiguiente, da credibilidad sobre la administración que los preparó.

Una auditoria sobre los estados financieros desde el punto de la Auditoria Integral, no se circunscribe sólo a una verificación de documentos en la contabilidad y sus registros en las cuentas, esta tiene mayor alcance por cuanto comprueba si los documentos que llegan a la contabilidad para ser registrados y sintetizados en los estados financieros representan fielmente las operaciones efectuadas en todas las áreas de la entidad: planeación financiera, bienes y servicios, contratación de los recursos humanos, manejo de la seguridad social y la salud, manejo de relaciones con los intermediarios, etc.

AUDITORIA A LA GESTION CONTRACTUAL

El objetivo de la Auditoría de la contratación de la copropiedad consiste en verificar el cumplimiento de las diferentes actividades y procedimientos establecidos en el proceso de contratación, en todo lo referente a las diferentes actividades relacionadas con la contratación de bienes y servicios, comprobando los principios de economía, eficiencia y normatividad establecida.

El primer objetivo de la auditoría será establecer la cantidad de contratos suscritos por la copropiedad, con el fin de determinar el tipo de contratación suscrito y determinar el porcentaje de ejecución de cada uno.

AUDITORIA GENERAL AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO GENERAL

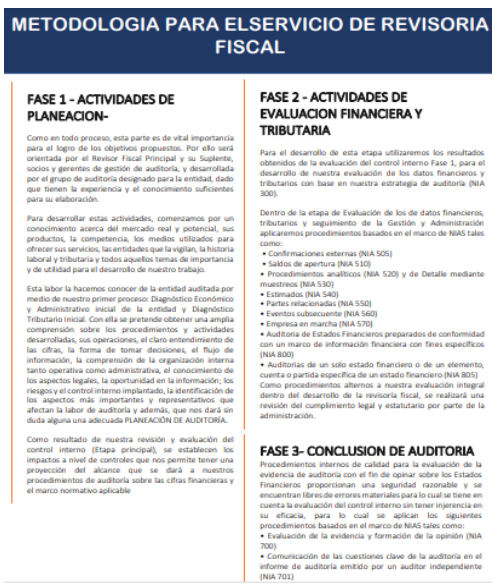
Evaluación del control interno, con el fin de proporcionar seguridad razonable, cubriendo los siguientes objetivos: Efectividad y eficiencia de las operaciones, suficiencia y confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Informe sobre las debilidades identificadas en el control interno, con indicación de incidentes y recomendaciones para corrección.

AUDITORIA AL C UMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES

Informe sobre las debilidades identificadas, con indicación de incidencia y recomendaciones para corrección y verificar que las operaciones que efectúe la organización se ajusten a lo reglamentado por las entidades que los regula y vigila.

Se revisará el cumplimiento de las normas legales relacionadas con impuestos, contabilidad financiera, asuntos laborales y de seguridad social, Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de licenciamiento de software, de administración y prestación de servicios de salud, de inversiones y operaciones de tesorería, de prevención de riesgos y todas las demás dispuestas por Entidades de Control.



METODOLOGIA PARA ELSERVICIO DE REVISORIA FISCAL

FASE 1 - ACTIVIDADES DE PLANEACION-

Como en todo proceso, esta parte es de vital importancia para el logro de los objetivos propuestos. Por ello será orientada por el Revisor Fiscal Principal y su Suplente, socios y gerentes de gestión de auditoría, y desarrollada por el grupo de auditoría designado para la entidad, dado que tienen la experiencia y el conocimiento suficientes para su elaboración.

Para desarrollar estas actividades, comenzamos por un conocimiento acerca del mercado real y potencial, sus productos, la competencia, los medios utilizados para ofrecer sus servicios, las entidades que la vigilan, la historia laboral y tributaria y todos aquellos temas de importancia y de utilidad para el desarrollo de nuestro trabajo.

Esta labor la hacemos conocer de la entidad auditada por medio de nuestro primer proceso: Diagnóstico Económico y Administrativo inicial de la entidad y Diagnóstico Tributario Inicial. Con ella se pretende obtener una amplia comprensión sobre los procedimientos y actividades desarrolladas, sus operaciones, el claro entendimiento de las cifras, la forma de tomar decisiones, el flujo de información, la comprensión de la organización interna tanto operativa como administrativa, el conocimiento de los aspectos legales, la oportunidad en la información; los riesgos y el control interno implantado, la identificación de los aspectos más importantes y representativos que afectan la labor de auditoría y además, que nos dará sin duda alguna una adecuada PLANEACIÓN DE AUDITORÍA.

Como resultado de nuestra revisión y evaluación del control interno (Etapa principal), se establecen los impactos a nivel de controles que nos permite tener una proyección del alcance que se dará a nuestros procedimientos de auditoría sobre las cifras financieras y el marco normativo aplicable

FASE 2 - ACTIVIDADES DE EVALUACION FINANCIERA Y TRIBUTARIA

Para el desarrollo de esta etapa utilizaremos los resultados obtenidos de la evaluación del control interno Fase 1, para el desarrollo de nuestra evaluación de los datos financieros y tributarios con base en nuestra estrategia de auditoría (NIA 300).

Dentro de la etapa de Evaluación de los de datos financieros, tributarios y seguimiento de la Gestión y Administración aplicaremos procedimientos basados en el marco de NIAS tales como:

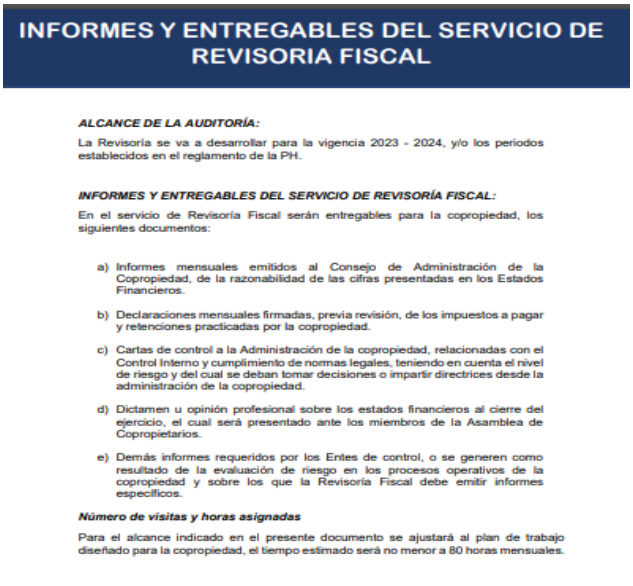
- Confirmaciones externas (NIA 505)
- Saldos de apertura (NIA 510)
- Procedimientos analíticos (NIA 520) y de Detalle mediante muestreos (NIA 530)
- Estimados (NIA 540)
- Partes relacionadas (NIA 550)
- Eventos subsecuente (NIA 560)
- Empresa en marcha (NIA 570)
- Auditoría de Estados Financieros preparados de conformidad con un marco de información financiera con fines específicos (NIA 800)
- Auditorías de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida específica de un estado financiero (NIA 805)

Como procedimientos alternos a nuestra evaluación integral dentro del desarrollo de la revisoría fiscal, se realizará una revisión del cumplimiento legal y estatutario por parte de la administración.

FASE 3- CONCLUSION DE AUDITORIA

Procedimientos internos de calidad para la evaluación de la evidencia de auditoría con el fin de opinar sobre los Estados Financieros proporcionan una seguridad razonable y se encuentran libres de errores materiales para lo cual se tiene en cuenta la evaluación del control interno sin tener injerencia en su eficacia, para lo cual se aplican los siguientes procedimientos basados en el marco de NIAS tales como:

- Evaluación de la evidencia y formación de la opinión (NIA 700)
- Comunicación de las cuestiones clave de la auditoría en el informe de auditoría emitido por un auditor independiente (NIA 701)



INFORMES Y ENTREGABLES DEL SERVICIO DE REVISORIA FISCAL

ALCANCE DE LA AUDITORÍA:

La Revisoría se va a desarrollar para la vigencia 2023 - 2024, y/o los periodos establecidos en el reglamento de la PH.

INFORMES Y ENTREGABLES DEL SERVICIO DE REVISORÍA FISCAL:

En el servicio de Revisoría Fiscal serán entregables para la copropiedad, los siguientes documentos:

a) Informes mensuales emitidos al Consejo de Administración de la Copropiedad, de la razonabilidad de las cifras presentadas en los Estados Financieros.

b) Declaraciones mensuales firmadas, previa revisión, de los impuestos a pagar y retenciones practicadas por la copropiedad.

c) Cartas de control a la Administración de la copropiedad, relacionadas con el Control Interno y cumplimiento de normas legales, teniendo en cuenta el nivel de riesgo y del cual se deban tomar decisiones o impartir directrices desde la administración de la copropiedad.

d) Dictamen u opinión profesional sobre los estados financieros al cierre del ejercicio, el cual será presentado ante los miembros de la Asamblea de Copropietarios.

e) Demás informes requeridos por los Entes de control, o se generen como resultado de la evaluación de riesgo en los procesos operativos de la copropiedad y sobre los que la Revisoría Fiscal debe emitir informes específicos.

Número de visitas y horas asignadas

Para el alcance indicado en el presente documento se ajustará al plan de trabajo diseñado para la copropiedad, el tiempo estimado será no menor a 80 horas mensuales.

Supervisión:

Nuestra firma en cumplimiento de las disposiciones legales que rigen el ejercicio de la contaduría pública y la Auditoría Externa, ejerce una permanente supervisión del trabajo por los diferentes niveles de responsabilidad delegados en su equipo de trabajo, todo orientado a proveer a nuestros usuarios servicios de excelencia y alta calidad.

Equipo de Trabajo:

El procedimiento utilizado por nuestra firma asegura que todo trabajo reúne los requisitos, políticas y control de calidad exigidos por las (NIAS) normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Dicha labor se lleva a cabo bajo la responsabilidad de los directores de la firma, quienes participan en la planeación, programación, orientación y revisión final, asegurando así el control del trabajo y su desarrollo eficiente y oportuno.

El Gerente y Socio de Auditoría asumen la responsabilidad por su ejecución y se encargan de orientar y revisar el trabajo de los auditores asistentes y de los especialistas que se requieran.

Para el presente compromiso ofrecemos la participación de un equipo de trabajo conformado por profesionales con excelentes niveles de conocimientos técnicos y alto nivel de responsabilidad; liderados y supervisados por personal con amplia experiencia en el campo de la auditoría, de tributario, legal y que acreditan el conocimiento de los procesos, procedimientos y riesgos propios de su negocio.

OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO: *Socia-Gerente General de la firma, Contadora Publica, Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoria Internacional, Diplomado en Normas NIIF, Diplomado en Administración del Riesgo y Auditoría Forense; con 22 años de experiencia en profesional en propiedad horizontal y 25 de experiencia profesional, Rol a desempeñar: Revisora Fiscal Principal.*

EDITH AVENDAÑO SANTAMARIA: *Socia-Gerente de Aseguramiento de la firma, Contadora Publica, Especialista en Revisoría Fiscal, Diplomado en Normas NIIF, Diplomado en Administración del Riesgo y Auditoría Forense, con 15 años de experiencia en profesional en propiedad horizontal y 19 de experiencia profesional, Rol a desempeñar: Revisora Fiscal Suplente.*

COTIZACION DE HONORARIOS DEL SERVICIO DE REVISORIA FISCAL

INVITACIÓN PARA PRESENTAR PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES DE REVISORIA FISCAL

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ATN. JAVIER BARRAGAN GUICON
Representante Legal y Administrador General
CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PROPIEDAD HORIZONTAL
La ciudad

Respetados Señores:

La suscrita, **OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.560.313, formalmente presento al Consejo de Administración la propuesta económica mensual inicial así:

Este valor será ajustado al asignado por presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios para este servicio, que es de $2.300.000 más IVA.

Atentamente,

OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO
Gerente General
SANTAMARIA Y CAMARGO AUDITORES CONSULTORES S.A.S.
C.C. N°: 52.560.313 de Bogotá

3. Propuesta Gutiérrez Rojas Asociados

Interviene él Sr. Omar Gutiérrez – Revisor Fiscal / Gutiérrez Rojas Asociados mencionando: más que presentación; les quiero indicar que en el momento de la votación, este cargo es de suma importancia en responsabilidad, yo les puede ofrecer mis 30 años en mi firma autorizada, con un cupo de15 profesionales delegados en Revisoría Fiscal, con experiencia de 20 años en revisoría fiscal y tengo 7 años de experiencia en Centros Comerciales es la experiencia que respalda el interés de ustedes es muy objetivo, no tengo

inconvenientes con un Consejo por tener discrepancias por disposiciones y por las revisiones que eso haya, porque a veces nosotros como estamos en temas administrativos y no debe ser así, entonces en el momento de la votación que piensen muy bien en cosas de esas, gracias.

Pregunta un Asambleísta ¿si en llegado caso quedaran en segunda votación, si aceptan la suplencia?

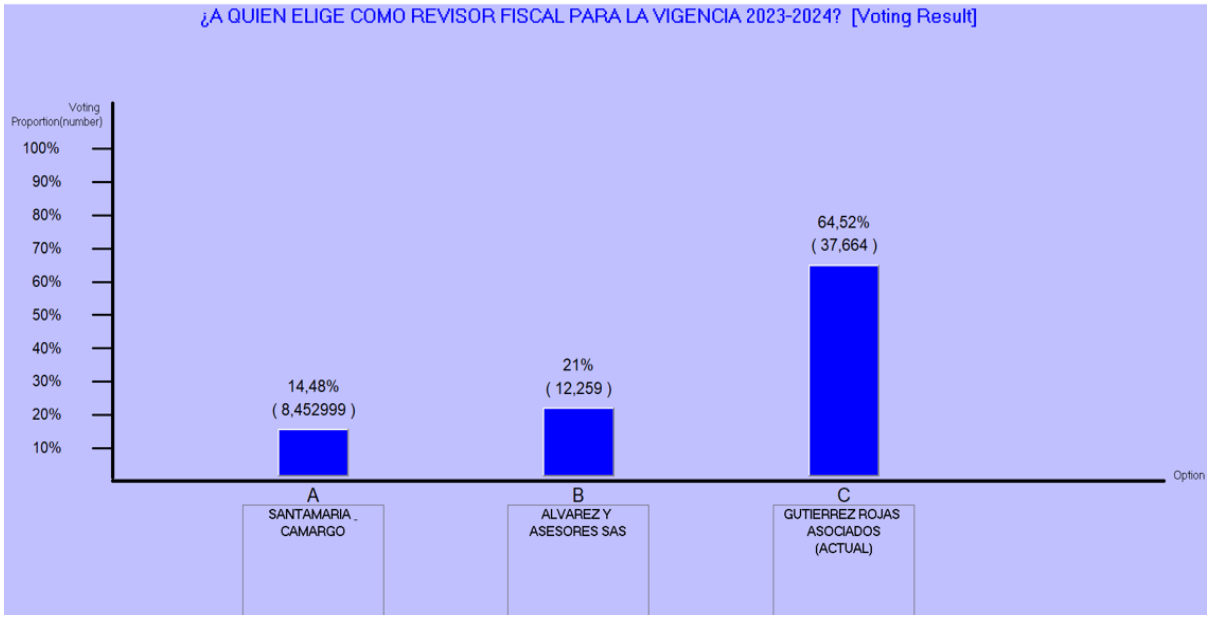
Contestan él Sr. Omar Gutiérrez – Revisor Fiscal / Gutiérrez Rojas Asociados mencionando: normalmente los revisores fiscales principales y suplentes están armados en la misma plancha de la misma firma, por cuestiones de aspectos o ausencias temporales o totales, normalmente no aceptamos suplentes de otros.
Pregunta un Asambleísta ¿qué honorarios manejan son similares o diferentes?

Contesta el Sr. Javier Barragán – Administrador General: Todos se deben ajustar al presupuesto que son el de los honorarios $2.700.000

Nota: la Empresa Gutiérrez Rojas y Asociados no anexa oferta de servicios en forma escrita, ni digital.

Se procedió a preguntar:
"¿A quién elige como revisor fiscal para la vigencia 2023-2024?"

A. SANTAMARIA CAMARGO: ***14,48% / (8.452)***
B. ALVAREZ Y ASESORES SAS: ***21% / (12.259)***
C. GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS (ACTUAL): ***64,52% / (37.664)***
COEFICIENTES PRESENTES AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN: ***58.375%***



Como resultado se aprobó y eligió por el **64.52%** de los presentes, a *GUTIERREZ ROJAS Y ASOCIADOS*.

Siendo las 2:18 pm tenemos un quórum de 58.376%

PUNTO 17. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Se pregunta ¿si alguien tiene alguna proposición o varios?

R/ Ninguno de los presentes interviene o solicita la palabra.

Dado que no hay más puntos por desarrollar y siendo las 2:19 pm, se da por terminada la reunión de hoy jueves 30 de marzo del año 2023.

EFRAÍN CANDANOZA
PRESIDENTE

JAVIER BARRAGÁN GUICON
SECRETARIO

DESIGNACIÓN DEL COMITÉ DE REVISIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA AÑO 2023 (ART.80).

ALEJANDRO MORANTE ARANGO
PROPIETARIO LOCAL 1-202

JUAN GUILLERMO VELÁSQUEZ
PROPIETARIO LOCAL 2-248

JAVIER BARRAGÁN GUICON
ADMINISTRADOR GENERAL

Bogotá D.C., 13 de diciembre de 2023

Señor
JUEZ 52 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Ciudad

ASUNTO:	Poder especial, amplio y suficiente
DEMANDANTES:	GOMEZ VARGAS ASOCIADOS CIA. LIMITADA y JORGE ENRIQUE GOMEZ VARGAS
DEMANDADO:	CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H
RADICADO:	11001310300220230023800
PROCESO:	*"DECLARATIVO – IMPUGNACIÓN ACTOS ASAMBLEAS O JUNTAS DTIVAS"*

Yo, **JAVIER BARRAGÁN GUICON**, mayor de edad, identificado(a) como aparece el pie de mi firma, actuando en mi calidad de Administrador General y Representante Legal del **CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.** identificada con NIT. 860.535.190-8, manifiesto a su Despacho, que mediante el presente escrito confiero poder especial como abogado principal a **JUAN JOSÉ SANTACRUZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de su firma, con correos electrónicos jsantacruz@santacruzabogados.co y santacruz.abogado@gmail.com (tal como reposa en el RNA) y como abogada suplente a **MÓNICA DEL PILAR AGUILAR MEDINA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de su firma, con correos electrónicos maguilar@santacruzabogados.co y maguilar.medina1@gmail.com (tal como reposa en el RNA), para que en nombre y representación de la propiedad horizontal asuman su defensa y desarrollen de todas las diligencias y acciones jurídicas necesarias dentro del proceso con radicado 11001310300220230023800.

Mis apoderados quedan facultados para contestar, excepcionar, transigir, reconvenir, desistir, allanarse, impugnar, conciliar de forma extrajudicial y judicial, recibir, negociar,

Powered by CamScanner

renunciar, sustituir, reasumir, notificarse, presentar todos los documentos o recursos legales necesarios para llevar a cabo su mandato, solicitar información y documentos, radicar tutelas, y ejercer todas las demás facultades señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso, de manera que bajo ninguna circunstancia quede sin representación.

Del Señor Juez,

JAVIER BARRAGÁN GUICON
C.C. 79.513.362
ADMINISTRADOR GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL
CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO P.H.

Aceptamos,

JUAN JOSÉ SANTACRUZ R.
C.C. 1.085.262.710 de Pasto
T.P. N° 217.864 del C.S de la J.

MÓNICA DEL PILAR AGUILAR M.
C.C. 1.026.257.578 de Bogotá
T.P. N° 414.289 del C.S de la J.

Powered by CamScanner

Radicado No. 20245230074261
Fecha: 15/02/2024 12:38:06 p. m.

ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE CHAPINERO

HACE CONSTAR

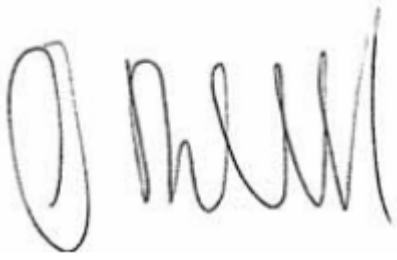
Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 494 del 17 de Julio de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de CHAPINERO, la Personería Jurídica para el (la) CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR15#78-33 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2705 del 4 de Octubre de 2002, corrida ante la Notaría 33 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C1144248. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al *"Régimen de Propiedad Horizontal"*.

Que mediante acta No. 662 del 18 de abril de 2023 se eligió a:
JAVIER BARRAGÁN GUICON con CÉDULA DE CIUDADANÍA 79513362, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 18 de abril de 2023 al 17 de abril de 2024.

GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS SAS identificado(a) con NIT No. 800186683, cuyo Representante Legal es OMAR GUTIERREZ ROJAS con CÉDULA DE CIUDADANÍA 80265331, quien actuará como REVISOR FISCAL durante el periodo del 30 de marzo de 2023 al 29 de marzo de 2024.

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



OSCAR YESID RAMOS CALDERON
ALCALDE(SA) LOCAL DE CHAPINERO

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 15/02/2024 12:38:06 p. m.

Fwd: Contestación y excepción de demanda - Proceso 11001310300220230023800

Juan José Santacruz <santacruz.abogado@gmail.com>

Jue 15/02/2024 14:50

Para:Juzgado 52 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j52cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:contabgomezvargas@gmail.com <contabgomezvargas@gmail.com>;mirthabonillagonzalez@yahoo.es <mirthabonillagonzalez@yahoo.es>;Javier Barragan Guicon <gerencia@unilago.com>;Juan Jose Santacruz Rodriguez <jsantacruz@santacruzabogados.co>;Monica Aguilar <maguilar@santacruzabogados.co>;Mónica Aguilar <santacruz.abogado1@gmail.com>

5 archivos adjuntos (8 MB)

Anexo 7.1.3. Certif. de Existencia y Representación L.pdf; Anexo 7.1.4. PODER - PROCESO RADICADO #11001310300220230023800.pdf; Anexo 7.1.2. ACTA No. 60 ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 30 DE MARZO 2023.pdf; 20240215 Contestación Jorge Enrique Gómez - Unilago.pdf; Anexo 7.1.4. Otrogamiento poder.jpg;

Buenas tardes:

Dado que se envío una primera vez este correo electrónico en hora no hábil del Juzgado, nuevamente remito la contestación de la demanda del proceso de la referencia con sus correspondientes anexos.

Solicito por favor confirmar recibo del mismo.

Cordial saludo,

---------- Forwarded message ---------
De: **Juan José Santacruz** <santacruz.abogado@gmail.com>
Date: jue, 15 feb 2024 a las 13:19
Subject: Contestación y excepción de demanda - Proceso 11001310300220230023800
To: Juzgado 52 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j52cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: contabgomezvargas@gmail.com <contabgomezvargas@gmail.com>, mirthabonillagonzalez@yahoo.es <mirthabonillagonzalez@yahoo.es>, Javier Barragan Guicon <gerencia@unilago.com>, Monica Aguilar <maguilar@santacruzabogados.co>, <jsantacruz@santacruzabogados.co>, Mónica Aguilar <santacruz.abogado1@gmail.com>

Buenos días, respetado Señor Juez 52 Civil del Circuito de Bogotá:

Por medio del presente correo me permito contestar y excepcionar la demanda del proceso 2023-00238-00.

Agradezco de antemano su amable atención.

Cordialmente,