

EDIFICIO LOURDES P.H.  
NIT. 830.038.348-3

LAC 079

**EB CAMAR**  
DE CONDOMINIO DE B.O.  
*Nubia Milena Ramos*

**ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

No. 43

MARZO 26/2021

En Bogotá D.C. el día 26 de marzo de 2021 siendo las 6:15 PM. previa citación realizada por la administradora de acuerdo con la Ley 675 de 2001 con una asistencia del 70.67% de los coeficientes se procedió a dar inicio a la **ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL de forma virtual a través de la aplicación MEET** con el enlace <http://meet.google.com/eoh-fjsh-qqx>

Después del saludo por parte de la administradora señora NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA se da lectura del orden del día así:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
3. INFORME SOBRE VERIFICACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.
4. ELECCIÓN DEL COMITÉ PARA VERIFICACIÓN DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA.
5. INFORME DE GESTIÓN 2020 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN.
6. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020.
7. APROBACIÓN PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2021
8. APROBACIÓN CUOTA EXTRAORDINARIA PARA PAGO CESANTÍAS, VACACIONES TRABAJADORES DE NÓMINA, LIQUIDACIÓN SRA. CLARA VILLARRAGA Y PÓLIZA ÁREAS COMUNES.
9. ELECCIÓN MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
10. PROPOSICIONES Y VARIOS

La administradora aclara a los asambleístas con relación al punto 5 y 6 del orden del día que se debe someter a aprobación el informe de gestión y estados financieros correspondientes al año 2019, adicionalmente manifiesta que se tiene una petición escrita del señor DAVID APONTE propietario del local 6476, quien solicita su intervención para tratar el tema referente al aspecto legal del informe de gestión el cual hace referencia a su inmueble, por lo tanto sugiere a los asambleístas que dicha intervención se le conceda en el quinto punto del orden del día.

Explicado lo anterior la administradora somete a consideración de la Asamblea el orden del día. La Asamblea lo aprueba por unanimidad.

### 1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM DECISORIO:

Al inicio de la Asamblea se verifica un quórum de 56,03% del coeficiente consistente en 16 Copropietarios de los cuales 3 están representados por poderes de acuerdo con el siguiente listado:

ASISTENCIA INICIAL					
TOTALES				ASISTENCIA %	
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOC AL	TOTAL COEFIC.	Marque S (aqui)	56,03
1	CARLOS ARIEL LÓPEZ	201	5,16	S	5,1600
2	CARLOS ARIEL LÓPEZ	301	5,16	S	5,1600
3	CAROLINA APONTE	302	3,48	S	3,4800
4	LEONARDO OLIVARES	303	3,36	S	3,3600
5	ROBERTO GAYÓN	304	4,74	S	4,7400
6	LUZ ESTELLA ESPINOSA	403	3,36	S	3,3600
7	SEGUNDO PARDO	503	3,36	S	3,3600
8	CARMEN ALICIA LIZARAZO	504	4,74	S	4,7400
9	CAMILO CORTÉS	602	3,48	S	3,4800
10	ALEXANDER RÍOS TORRES	603	3,36	S	3,3600
11	MIGUEL MOLINA	604	4,74	S	4,7400
12	GLADYS SALVETI	6460	1,96	S	1,9600
13	CÉSAR GONZÁLEZ	6466	1,91	S	1,9100
14	DAVID APONTE	6476	2,13	S	2,1300
15	LILIA DE RODRIGUEZ	6478	2,23	S	2,2300
16	GILBERTO RODRIGUEZ	6484	2,86	S	2,8600

PODER

PODER

PODER

Durante el transcurso de la Asamblea la asistencia de copropietarios fue la siguiente:

ASISTENCIA DURANTE LA ASAMBLEA					
TOTALES				ASISTENCIA %	
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOC AL	TOTAL COEFIC.	Marque S (aqui)	77,88
1	CARLOS ARIEL LÓPEZ	201	5,16	S	5,1600
2	NUBIA PASCAGAZA	202	3,48	S	3,4800
3	FREDDY DIMAS	204	4,74	S	4,7400
4	CARLOS ARIEL LÓPEZ	301	5,16	S	5,1600
5	CAROLINA APONTE	302	3,48	S	3,4800
6	LEONARDO OLIVARES	303	3,36	S	3,3600
7	ROBERTO GAYÓN	304	4,74	S	4,7400
8	VICTORIA RIVERA	402	3,48	S	3,4800
9	LUZ ESTELLA ESPINOSA	403	3,36	S	3,3600
10	ANA MARÍA BALCAZAR	404	4,74	S	4,7400
11	JANETH SOLANO	502	3,48	S	3,4800
12	SEGUNDO PARDO	503	3,36	S	3,3600
13	CARMEN ALICIA LIZARAZO	504	4,74	S	4,7400
14	CAMILO CORTÉS	602	3,48	S	3,4800
15	ALEXANDER RÍOS TORRES	603	3,36	S	3,3600
16	MIGUEL MOLINA	604	4,74	S	4,7400
17	GLADYS SALVETI	6460	1,96	S	1,9600
18	CÉSAR GONZÁLEZ	6466	1,91	S	1,9100
19	EVELY VILLA	6470	1,93	S	1,9300
20	DAVID APONTE	6476	2,13	S	2,1300
21	LILIA DE RODRÍGUEZ	6478	2,23	S	2,2300
22	GILBERTO RODRÍGUEZ	6484	2,86	S	2,8600

LAC 0  
EIB  
11/001

## 2.-ELECCIÓN DE PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA:

La administradora explica a los asistentes que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 se debe elegir para la Asamblea un Presidente y un Secretario, este último normalmente es asumido por el administrador del Conjunto que en este caso es la Sra. NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA. Solicita entre los asistentes se postulen las personas para ejercer el cargo de Presidente.

El señor ROBERTO GAYON postula para el cargo al señor ALEXANDER RIOS propietario de apartamento 603. El señor ALEXANDER RIOS agradece y acepta la postulación.

La administradora somete a votación la propuesta del señor ROBERTO GAYÓN. La asamblea por unanimidad aprueba que la reunión sea presidida por el señor ALEXANDER RIOS y como secretario la administradora señora NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA.

## 3. INFORME DEL COMITÉ SOBRE VERIFICACIÓN DEL ACTA ANTERIOR:

La Administradora informa que el Acta de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios celebrada el 15 de marzo de 2019 de acuerdo a la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal fue revisada, impresa y firmada por el Presidente, secretaria de la Asamblea, u comité de verificación, la cual reposa en el libro de Actas, así:

SR. ROBERTO GAYÓN (PRESIDENTE)

SRA. NUBIA MILENA RAMOS C. (SECRETARIA)

### COMITÉ DE VERIFICACIÓN:

SEBASTIÁN PEÑA APTO. 203

LUZ ESTELLA ESPINOSA APTO. 403

DAVID APONTE ESPINEL LOCAL 6476

## 4. ELECCIÓN DEL COMITÉ PARA VERIFICACIÓN DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA:

La administradora solicita entre los asistentes se postulen tres candidatos para verificar que en el Acta que se levante de esta reunión quede plasmado todo lo que se dijo y procedan a aprobarla, labor que deberá ser realizada dentro de los 10 días hábiles siguientes a la reunión, por tratarse de una Asamblea No presencial. Informa que el borrador será enviado en los próximos días por la secretaria de la Asamblea.

Se postulan los señores:

- SR. JOSÉ LUIS PARDO            APTO. No. 503
- SRA. LUZ ESTELLA ESPINOSA   APTO. No. 403
- SR. MIGUEL MOLINA            APTO. No. 604

La administradora somete a consideración los candidatos para integración del Comité.

La Asamblea por unanimidad aprueba la integración del Comité con los copropietarios postulados.

#### **5. INFORME DE GESTIÓN 2019 Y 2020 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN:**

La administradora comenta que el informe de gestión del año 2019 fue enviado junto con la convocatoria a la Asamblea 2020 a cada uno de los copropietarios, dentro de los términos que establece la ley, sin embargo y teniendo en cuenta la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional a causa de la pandemia por Covid-19, esta no se llevó a cabo, así mismo para esta convocatoria se envió el informe del año 2020, en el cual se explica las actividades más relevantes ejecutadas durante estos años, por lo tanto pregunta a los Asambleístas si tienen alguna pregunta sobre el particular.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA propietaria del apartamento 403, solicita se explique el tema de la liquidación laboral del señor HERMINSO LÓPEZ.

La administradora reitera lo plasmado en los informes de gestión tanto del año 2019 como 2020 en el sentido que con lo aprobado por la Asamblea Extraordinaria del 16 de mayo del año 2018 se efectuó la liquidación laboral al señor HERMINSO LÓPEZ quien laboró en la copropiedad durante el periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2015 al 27 de junio del año 2018, con quien de mutuo acuerdo y bajo un contrato de transacción laboral elevado a escritura pública se pactó que el Edificio realizaría un pago de \$ 4.000.000 como liquidación laboral, sin embargo a finales del año 2019 la administración recibe oficio de apoderado del señor HERMINSO LÓPEZ, en el cual está solicitando el pago legal de la liquidación por valor de \$ 37.988.686, en razón a que durante su contratación no se efectuó el pago de seguridad social como tampoco prestaciones sociales. Comenta que este tema se tenía contemplado debatir en la Asamblea Ordinaria 2020, pero por las razones conocidas que impidieron llevar a cabo dicha reunión (emergencia sanitaria), la administración y el Consejo de Administración luego de negociación con el apoderado del señor HERMINSO LÓPEZ acordó un pago de \$ 6.500.000 pagaderos en 13 cuotas cada una por valor de \$ 500.000, contados a partir del mes de diciembre del año 2020, valor que se está pagando dentro de los 10 primeros días de cada mes.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA, manifiesta que acaba de terminar la materia de consultorio Jurídico laboral y le preocupa la situación legal del edificio en materia laboral, puesto que los copropietarios han estado sometidos constantemente a cuotas extraordinarias para solucionar problemas laborales, aduce además que las personas que manejan la administración, el Consejo de Administración y el abogado contratado deben conocer la leyes laborales y las personas actuales no dominan los temas laborales, se refleja irresponsabilidad en la contratación, y van despidiendo a los empleados sin tener en cuenta los temas legales que esto acarrea, y lo solucionan pidiendo cuotas extraordinarias. Comenta que en la última Asamblea presencial se dio el mandato de contratar a los empleados legalmente.

LAC 081

La administradora aclara que en Asamblea extraordinaria del año 2018 se aprobó por mayoría de votos de acuerdo al coeficiente, liquidar al señor HERMINSO LÓPEZ y a la señora CLARA VILLARRAGA de acuerdo a negociación realizada y contratar nuevas personas, para dicha liquidación se aprobó una cuota extraordinaria y se cumplió el mandato de la Asamblea. Manifiesta además que como administradora de la copropiedad ha sido insistente en la importancia de que al personal que labora en la recepción se contrate conforme a la Ley, sin embargo y por esto conllevar un incremento considerable en la cuota de administración se acordó únicamente pagar la seguridad social, consistente en Salud, Pensión, ARL y caja de Compensación, no se tuvo en cuenta las horas extras ni prestaciones sociales. Mandato que se ha estado cumpliendo desde el año 2019.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA manifiesta que la señora CLARA VILLARRAGA fue contratada nuevamente y no se le está pagando la seguridad social, la señora VILLARRAGA se encuentra afiliada como beneficiaria a salud y lo que se pide es que se afilie como dependiente porque el empleador es el EDIFICIO LOURDES P.H. y como empleador debe cumplir con la legislación laboral colombiana, además ella por trabajar por días el pago es proporcional.

La administradora manifiesta que la señora VILLARRAGA está laborando en la copropiedad dos días en la semana, afiliada como independiente a EPS, sin embargo una de las exigencias de la administración y el Consejo de Administración es la afiliación a toda la seguridad social como independiente, a lo que la señora VILLARRAGA manifestó que por su edad y los días cotizados de pensión no consideraba necesario la afiliación y pago de la seguridad social, ante esta respuesta, la administración le manifestó que ante la negativa para la afiliación no se podía continuar con sus servicios y se via en la obligación de prescindir de sus servicios.

El señor MIGUEL MOLINA propietario del apartamento 604, aclara que los empleados que tenía el Edificio fueron contratados por administraciones anteriores y tanto el Consejo como la administración han reiterado la importancia de la contratación legal de los empleados y evitar todo tipo de demandas, sin embargo y cuando se presentan los presupuestos contemplando la contratación y pago legal de los empleados en un gran porcentaje de los propietarios no están de acuerdo con el incremento de la cuota de administración, aun así esta administración y sin ningún incremento en la cuota de administración el año anterior, ha dado cumplimiento con los pagos de la seguridad social a los dos empleados que laboran de lunes a sábado en la recepción. Reitera que el Consejo y la administración actual recibieron una serie de inconsistencias en el Edificio, tanto en la parte operativa, como contractual y contable, la cual se ha ido resolviendo de la mejor manera y de acuerdo a los recursos económicos que ingresan por cuotas de administración. Resalta además que, al no ser aprobados los presupuestos presentados para la contratación del personal de acuerdo a la Ley, obedece al cobro de cuotas extraordinarias para respectiva liquidación.

El señor JOSÉ LUIS PARDO representante del apartamento 503, manifiesta que el Edificio cuenta con una falencia bastante grave con relación a la contratación de los empleados para el servicio de vigilancia y de acuerdo a la Ley se prohíbe a toda Propiedad Horizontal tener contratos laborales estando inhabilitados para ellos, excepto la contratación por prestaciones de servicios. La propiedad Horizontal está obligada a que a través de un tercero o empresa de servicios contrate el personal y evitar cargas laborales que al final se terminan convirtiendo en problemas legales para la copropiedad, como el caso expuesto por la administración de un empleado que está pidiendo 35 millones por su liquidación, a quien la Ley favorece totalmente, puesto que los pagos de seguridad social y prestaciones sociales son irrenunciables, por lo que invita a la Asamblea para que se corrija el error en el cual se ha ido incurriendo año tras año. Comenta que, por experiencia, en los Edificios pequeños se ha abolido la contratación de empleados, y se ha automatizado el Edificio, que si bien es cierto es una inversión costosa, pero el costo que se evita en los años siguiente compensa dicha inversión, de esta manera se evita el cobro de cuotas extraordinarias todos los años para liquidar empleados.

La administradora aclara que toda propiedad constituida bajo la Ley 675 de 2021, debe contratar los servicios de vigilancia a través de una empresa de vigilancia y seguridad privada legalmente constituida y avaladas por la Superintendencia de Vigilancia, también se debe tener en cuenta las tarifas que rige la misma para el servicio, las cuales conllevan

a un incremento muy alto en las expensas comunes toda vez que un servicio 24 horas está por más de \$ 7.000.000. Comenta además que para el año 2019 se llevó la propuesta a la Asamblea de contratar una empresa para la contratación del servicio de recepción tercerizado, sin embargo, aun así, la cuota de administración debía incrementarse, así mismo esto seguía siendo un tema ilegal, puesto que estas empresas no las rige las Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

El señor JOSÉ PARDO reitera que es entendible que el Edificio no cuenta con los recursos económicos para la contratación de una empresa de vigilancia, por ello y para evitar temas legales se debe automatizar la puerta de ingresos y salida de los residentes, dejando un buzón para la correspondencia, de este modo se evita el incremento en la cuota de administración.

La administradora informa que dicha propuesta ha sido presentada por algunos propietarios en anteriores Asambleas y se ha realizado el análisis correspondiente, sin embargo y teniendo en cuenta la convivencia del Edificio, el manejo de la correspondencia, así como la ubicación del Edificio, el cual se encuentra en un sector de alto grado de vulnerabilidad para toda la comunidad, se ha concluido la necesidad de tener el personal de recepción.

El señor ROBERTO GAYÓN propietario del apartamento 304, frente a la intervención de la señora LUZ ESTELLA ESPINOSA manifiesta que el hecho de que ella se haya preparado y terminado sus estudios relacionados con el tema laboral no significa que los demás no tengan una formación profesional y que también tengan algunas competencias, aclara que cuando no se tiene el conocimiento de algún tema se consulta, para ello la contratación de profesional para correspondiente asesoría, por lo que le parece muy osado el juicio de valor hecho por la señora ESPINOSA, en el sentido de que no se tiene la preparación y la irresponsabilidad de las personas que están realizando la contratación de los empleados, por lo que manifiesta su desacuerdo con lo afirmado por la señora ESPINOSA.

El señor ROBERTO GAYÓN manifiesta además que en el momento de negociación con el señor HERMINSO LÓPEZ muchos propietarios y residentes le sugirieron iniciar un proceso legal en contra del Edificio.

Con relación a las intervenciones realizadas por los propietarios quienes proponen la automatización del Edificio, el señor GAYÓN manifiesta que es diferente el punto de vista de los propietarios que no viven en el Edificio frente a la seguridad, puesto que el personal que se contrata de cierto modo está brindando seguridad a los residentes, no solamente se limitan a abrir y cerrar la puerta, además manejan el tema de la convivencia, manejo de correspondencia, entre otros. Con relación a lo afirmado por el señor PARDO en el sentido de que ninguna propiedad horizontal puede contratar directamente los empleados a través de un contrato laboral, solicita a la administradora se pida la intervención al abogado WILFREN OCHOA sobre el particular.

El doctor WILFREN OCHOA profesional encargado del manejo de la cartera del Edificio, explica que si la Propiedad Horizontal tiene contratado directamente empleados a través de un contrato laboral, se debe dar cumplimiento con todos los conceptos propios de una relación laboral, como son las prestaciones sociales, aportes a seguridad social, aportes a parafiscales, horas extras, dominicales, entre otros y garantizar plenamente los derechos del trabajador, por lo tanto lo más recomendable es tercerizar el servicio.

A continuación, la señora MARTHA RODRÍGUEZ solicita al presidente de la Asamblea dar un límite de intervención a los propietarios, así mismo dar continuidad con el orden del día y así avanzar en la reunión, de lo contrario esta se va a extender y no se van a evacuar todos los temas, manifiesta que los temas que se están tratando deben tratarse en proposiciones y varios.

El Presidente de la Asamblea señor ALEXANDER RÍOS manifiesta que se dejará como límite una intervención de 30 segundos y solicita a la administradora dar continuidad con el informe de gestión y si existen temas adicionales tratarlos en proposiciones y varios.

A continuación, se le concede el uso de la palabra al doctor WILFREN OCHOA MESA, con el fin de que presente el informe sobre el proceso jurídico en contra del Local 6476 de propiedad del señor DAVID APONTE ESPINEL.

LAC 082

El doctor WILFREN OCHOA manifiesta que el proceso en contra de los señores DAVID APONTE ESPINEL y LYDA YASMÍN PERILLA propietarios del Local 6476 fue una demanda admitida desde el 26 de septiembre del año 2019, dentro de este proceso se presentó la siguiente actuación: En el mes de marzo de 2020 se notificó al señor APONTE sobre audiencia junto con la administradora y apoderado del Edificio en el Juzgado 33 de Pequeñas Causas en la cual se fijó una conciliación la cual no fue aprobada por la parte demandada, se escucharon alegatos de conclusión y posterior sentencia, en dicha sentencia el Juez condena a la parte demandada en unas costas del 64% y en un 5% en agencias del derecho, sin embargo al entrar la emergencia sanitaria por la pandemia el proceso quedó paralizado, toda vez que los Juzgados después del 19 de marzo no están en funcionamiento, hasta el 1 de julio de 2020 que volvieron a reactivar términos de manera virtual, en donde se han hecho varias reclamaciones a través de memoriales enviados al correo electrónico del Juzgado presentando inconformismo, en razón a que el proceso duró más de 8 meses sin que el Juez liquidara las costas y agencias en derecho, posterior a esto hubo una reunión virtual en donde estuvo presente el Juez, la parte demanda y el apoderado del demandante, en dicha reunión el apoderado del Edificio presentó el inconformismo, en razón a que el Juez hablaba únicamente de una deuda de \$ 816.000, cuando la obligación de la parte demandada era de un mayor valor, a lo que el Juez explicó que el deudor había realizado un depósito judicial al Banco Agrario, pasando el reporte a través de un escrito informando que ya había dado cumplimiento al pago de la obligación, situación que se desconocía porque el deudor en ningún momento indicó ni a la administración, ni al apoderado del Edificio sobre tal hecho, máxime cuando el dinero no entró a la cuenta del Edificio. Luego de socializada la situación con el Juez en donde además se aclara sobre un dinero que el demandado había consignado a otro juzgado, el cual fue subsanado quedando un saldo por pagar, sin embargo en dicho momento el Juez no había liquidado las costas del proceso y agencias en derecho, hacia el mes de diciembre del año 2020 el Juez las liquida por valor de \$ 237.000, por lo tanto como apoderado de la parte demandante interpone un derecho de reposición en subsidio de apelación en contra de Auto, en cual se liquidan las costas, toda vez que no son los valores fijados según audiencia, a lo que el juez manifestó que las costas las liquidaba únicamente por el 4%, situación de la cual puso en conocimiento a la administración del Edificio, a quién le manifestó que teniendo en cuenta las necesidades de la copropiedad no consideraba pertinente entorpecer el proceso, para el 17 de marzo del 2020 sale un Auto teniendo en cuenta petición por parte del señor DAVID APONTE quien mediante escrito solicita al Juez la terminación del proceso por pago total de la obligación, el Juez corre traslado al apoderado de la parte demandante para que le manifieste si le da la terminación al proceso por pago total de la obligación por la suma de \$ 6.848.923, con lo cual no está de acuerdo con la actuación toda vez que se han pagado publicaciones, notificaciones, radicado del embargo, por lo tanto en este momento corre traslado a la Asamblea para que se apruebe o no la terminación del proceso con el valor consignado por el demandado a través de depósito judicial. Informa además que el señor DAVID APONTE viene presentando derechos de petición a la administradora, en los cuales argumenta que requiere de un Paz y Salvo por pago total de la obligación y adjunta las facturas del banco agrario con lo que soporta los pagos realizados, adicionalmente ordena a la administración la forma de aplicar los pagos. El abogado manifiesta a la Asamblea que como apoderado del Edificio no es válido que se expida un Paz y Salvo cuando el dinero aún no reposa en la cuenta del Edificio, lo cual va a tomar su tiempo en razón a que el aparato jurisdiccional todo lo está realizando de manera virtual. Finalmente, el doctor WILFREN OCHOA MESA comenta que a él se le están adeudando el 20% de los honorarios profesionales sobre el valor recuperado de la obligación del señor APONTE, sin embargo, el señor DAVID APONTE en memorial presentado al Juzgado 33 de Pequeñas Causas solicita la terminación del proceso por pago total de la obligación, por lo que pregunta a la Asamblea y a la administración quién le va a pagar sus honorarios, teniendo en cuenta que el que tiene que acarrear dicho gasto es la persona que incurrió en mora mas no el Edificio. Explica que en este momento el proceso se encuentra para que la parte demandante conteste si con lo consignado por el señor APONTE se cubre la totalidad de la obligación así dar por terminado el proceso.

A continuación, la administradora da lectura de la petición del señor DAVID APONTE, así:

Bogotá, 12 de Marzo de 2021

SEÑORA:  
MILENA RAMOS  
ADMINISTRADORA EDIFICIO LOURDES P.H.

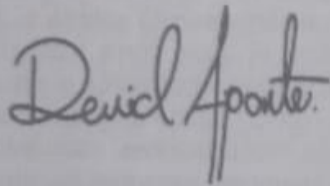
REFERENCIA: SOLICITUD INTERVENCION EN ASAMBLEA DEL 26 DE  
MARZO DE 2021

Respetada Señora:

En calidad de copropietario, solicito con anterioridad tiempo para una intervención en la Asamblea General de Propietarios que se llevará a cabo el próximo 26 de marzo de 2021.

Específicamente en el *Numeral III, Aspecto Legal, 2. Cobro jurídico expensas comunes*, donde se hace referencia a nuestra propiedad.

Atentamente:



David Esteban Aponte  
C.C. 1.024.492.911 Btá.  
Tel : 3192490643  
Correo: [upagulupa@gmail.com](mailto:upagulupa@gmail.com)



Atendido la petición del señor DAVID APONTE ESPINEL, se le concede el uso de la palabra.

El señor DAVID APONTE manifiesta que va a compartir el último Auto expedido por el Juzgado en el cual se evidencia que se encuentran a Paz y Salvo en los pagos de intereses, costas del proceso y agencias en derecho, así:

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



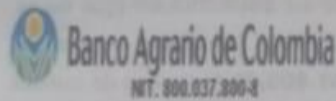
**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y CUMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE No. 11001-41-89-033-2019-00573-00

Teniendo en cuenta el escrito presentado por la parte demandada desde el correo electrónico Esteban Espinel <upa.admisiones@gmail.com> el Viernes 26/02/2021 4:56 PM, en donde solicita la terminación del proceso por pago total de la obligación al aportar título judicial por valor de \$1'267.800.00 por pago de cuotas de Administración de los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre de 2020 y Enero, Febrero y Marzo de 2021, esta Despacho revisadas nuevamente las presente diligencias considera pertinente precisar lo siguiente:

1. Por auto de fecha 22 de octubre de 2020 al resolver el recurso de reposición presentado por la parte demandante, se tuvo a 09 de septiembre de 2020 como deuda la suma de \$5'411.245.00, cifra a la cual se le descontó la suma consignada en título judicial que reposaba a 30 de septiembre de 2020 por valor de \$4'485.547.00 y otros conceptos, arrojaba un **saldo de obligación por valor de \$858.164.00 (a septiembre de 2020)**.



NET. 800.837.800-4



Numero del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
11001-41-89-033-2019-00573-00	000000	ESPINEL ESTEBAN	REPOSICION	2020	2020	11485547

REPORTE TITULO JUCIAL BANCO AGRARIO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020

2. Por autos de fecha 10 de diciembre de 2020 y 25 de febrero de 2021 (este último en donde se dispuso NO REPONER el auto de 10 de diciembre de 2020), se aprobó la liquidación de costas elaborada por la secretaria a favor de la parte demandante en la suma de **\$237.000.00**.

República de Colombia  
 Poder Judicial del Poder Público  
**DEPARTAMENTO DE LOS RIOS**  
**JUZGADO DE DE PRIMERA INSTANCIA Y CUARTO TURNO MULTIFUNCIÓN**  
**COMUNIDAD EDUCATIVA**  
**LITIGACIÓN DE CUOTAS**

En el día 22 de Septiembre de 2020, se celebró la audiencia de conciliación con el fin de procurar la solución del conflicto que surge de la presente litigación.

Asistieron las partes: **EL DEMANDADO** y **EL DEMANDANTE**

**TOTAL: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS NOVE DÍGITOS**

En conformidad con los artículos 200 y 440 del Código Procesal Civil.

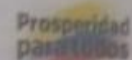
**JURAMENTO JURADA SEPULTURA CARRICERO**  
**SEPULTURA**

**2300741000000 2019-0073 00**

**FECHA: 02 SEPTIEMBRE 2020** (VALOR: \$485.547,00) AL DIA VEINTIDOS (22) DE SEPTIEMBRE, LUGAR: FUNDACION EN EL MUNICIPIO DE LOS RIOS, DEPARTAMENTO DE LOS RIOS.

**DEMANDANTE: JORGE ALVARO SEPULVEDA CARRICERO**  
**DE LOS RIOS**

3. Se acredita con la certificación de títulos judiciales del Banco Agrario a la fecha (18 de marzo de 2021) un monto por valor de **\$6.848.923,78** consignados a ordenes de este Despacho y para el proceso de la referencia, cual contienen los siguientes valores:



Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
4001000779825	830383483	EDIFICIO LOURDES PH EDIFICIO LOURDES PH	IMPRESO ENTREGADO	16/09/2020	NO APLICA	\$ 4.485.547,00
40010007883108	830383483	EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HO	IMPRESO ENTREGADO	04/12/2020	NO APLICA	\$ 602.293,69
40010007883109	830383483	EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HO	IMPRESO ENTREGADO	04/12/2020	NO APLICA	\$ 102,61
40010007883110	830383483	EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HO	IMPRESO ENTREGADO	04/12/2020	NO APLICA	\$ 102,61
40010007883111	830383483	EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HO	IMPRESO ENTREGADO	04/12/2020	NO APLICA	\$ 102,61
40010007894226	830383483	EDIFICIO LOURDES PH EDIFICIO LOURDES PH	IMPRESO ENTREGADO	16/12/2020	NO APLICA	\$ 492.871,00
40010007909928	830383483	EDIFICIO LOURDES PH EDIFICIO LOURDES PH	IMPRESO ENTREGADO	26/02/2021	NO APLICA	\$ 1.207.890,00
<b>Total Valor</b>						<b>\$ 6.848.923,78</b>

**REPORTE TITULO JUICIAL BANCO AGRARIO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

De la anterior certificación de títulos se evidencia, i) el monto de **\$4'485.547,00** (tenidos en cuenta en auto de 22 de octubre de 2020, según certificación de títulos a 30 de septiembre de 2020), ii) el valor de los **\$602.293,69** (que no se reportaban por estar a ordenes de otro Juzgado y de los cuales se hizo la conversión a este Despacho), iii) el valor de **\$1'267.800,00** (por pago de cuotas de administración de los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre, Enero, Febrero y Marzo efectuado por la parte demandada) y los restantes montos por valor de \$206,87, \$102,61, \$102,61 y \$492.871,00, para un gran **TOTAL de \$6.848.923,78**.

4. Así las cosas, previo a resolverse sobre la entrega de títulos a la parte demandante y la terminación del proceso con su consecuente levantamiento de

LAC 084

medidas, teniendo en cuenta los nuevos valores consignados, esta Unidad Judicial **DISPONE:**

**CB CAMARA**  
DE FUNDACION DE BOGOTA  
*Jennifer Johana Sepulveda Cardozo*

**PONER** de presente, dentro del término de ejecución del presente proveído, lo anterior a la parte actora, junto con el escrito y documentos referidos por el extremo demandado y la certificación de títulos del Banco Agrario a la fecha (18 de marzo de 2021), para que informe si con este pago encuentra satisfecha su acreencia. En caso positivo deberá solicitar a este Despacho la terminación del proceso, toda vez que las partes deben actuar con lealtad y buena fe en sus actos procesales.

Por otro lado, atendiendo lo solicitado por el extremo actor, por secretaría procédase a remitir la grabación de la audiencia llevada a cabo el 11 de marzo de 2020 al correo electrónico reportado para el efecto.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

**FERNANDO MORENO OJEDA**  
Juez

**JUZGADO 33 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE  
DE BOGOTA D. C.**  
  
El auto anterior se **NOTIFICA** por **ESTADO No. 009**  
en el día de hoy **19 de marzo de 2021.**  
  
**JENNIFER JOHANA SEPULVEDA CARDOZO**  
Secretaria

Firmado Por:

**FERNANDO MORENO OJEDA**  
JUEZ

**JUZGADO 033 PEQUEÑAS CAUSAS**  
**JUZGADOS PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES**  
**DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

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

Código de verificación: 2481682a85bcd4e08d90c1f9f19d2e33f2cd56194c6db57201c18f95384dc70c  
Documento generado en 18/03/2021 08:48:39 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Con lo expuesto anteriormente, el señor DAVID APONTE manifiesta estar al día con el pago total de la obligación y deja constancia de que todo lo que el Juzgado ha solicitado pagar como propietarios lo han consignado, por lo tanto, solicita a la parte demandante cuál es la respuesta a dicho comunicado expedido por el Juzgado, puesto que no ve útil que se sigan presentados recursos que van a alargar el proceso y seguir intentando cobrar \$ 3.000.000

de pesos sin ningún fundamento, puesto que el valor decretado por el Juez fue de \$237.000, dineros que ya están consignados y lo único que han logrado es retener los dineros depositados impidiendo que lleguen a la cuenta del Edificio para ser utilizados, lo cual está afectando a toda la comunidad.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA pregunta a señor DAVID APONTE quién va a pagar los costos del abogado.

La administradora informa que los honorarios profesionales del abogado apoderado del Edificio ascienden al a suma de \$ 1.369.785, adicionalmente las cuotas de administración que se han dejado de pagar generan unos intereses, los cuales deben ser asumidos por el deudor, puesto que no se están pagando las cuotas de administración dentro de los meses causados.

El señor LEONARDO LINARES propietario del Apartamento 303, manifiesta que si la administración se vio en la necesidad de llegar a iniciar una demanda obedeció a algún motivo, y si esto conllevó a la contratación de un abogado para iniciar el proceso judicial, le corresponde al deudor pagar los honorarios del abogado, adicionalmente comenta que no ve la necesidad de que el deudor haya consignado el valor de la obligación al Banco Agrario cuando fácilmente lo hubiese podido hacer directamente a la cuenta del Edificio y haber llegado a una conciliación con el Edificio.

El señor DAVID APONTE manifiesta que ha solicitado a la administración actualizar las cuentas de cobro que se generan mensualmente, puesto que se ha demostrado que ya se realizó el pago de la obligación de acuerdo a lo que el Juez ordenó, y han solicitado se les permitan pagar la cuotas de administración a la cuenta del Edificio, sin embargo manifiestan que no es posible hasta que el Juez resuelva los recursos, lo cual ha impedido que se consignen las cuotas directamente al Edificio y como las cuentas no están claras, conlleva a que se sigan consignando a través de depósito judicial. En cuanto a los honorarios del abogado manifiesta que para eso el Edificio se sometió a un proceso judicial y fue el Juez quien impuso la condena y unas agencias en derecho, las cuales ya se pagaron acatando la sentencia de acuerdo a lo que el Juez dispuso. Aclara que la persona jurídica no puede disponer del dinero de los deudores, sino de sus propios recursos y quien contrató el abogado fue la administración y en un contrato responden las personas que lo firman, él como deudor ya dejó al día su obligación con base a lo dispuesto por el Juez.

La administradora explica que, en ejercicios de sus facultades, debió contratar un abogado para el inicio del cobro jurídico, en razón a que pese a las invitaciones al señor DAVID APONTE para llegar a un acuerdo para el pago de las expensas comunes, directamente con la administración no se logró, incurriendo al Edificio en gastos legales, los cuales deben ser asumidos por el deudor, en razón al no pago oportuno de la obligación, lo cual conllevó llegar a estas instancias.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA manifiesta que el pago de los honorarios del abogado es de competencia del señor DAVID APONTE ESPINEL quien entró en mora por el no pago de las cuotas de administración mensualmente, por lo tanto, el Edificio no puede entrar en un gasto adicional.

El señor JOSÉ LUIS PARDO, manifiesta que el deudor tuvo todos los medios para pagar y evitar un proceso judicial, adicionalmente pudo haber consignado a la cuenta del Edificio y no al Banco Agrario evitado mayor desgaste judicial y administrativo, por lo tanto, se debe someter a votación de la Asamblea si el deudor paga los honorarios del abogado.

A continuación, la administradora somete a votación de la Asamblea el pago de los honorarios profesionales del abogado por el proceso judicial en contra de los propietarios del Local 6476, por parte de los propietarios del Local 6476 señores DAVID APONTE ESPINEL y LYDA JAZMÍN PERILLA, los cuales ascienden a la suma de \$1.369.785 y los intereses de mora por valor de \$ 167.485 a 31 de marzo de 2021, valores que deberán ser consignados directamente al Edificio Lourdes, en la cuenta corriente No.021371430 del Banco AV VILLAS:

LAC 085

VOTACIÓN PARA PAGO HONORARIOS PROFESIONALES ABOGADO DR. WILFREN OCHA MESA  
A CARGO DE LOS PROPIETARIOS DEL LOCAL 6476

CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	ASISTENCIA	
				Marque S (oqu)	73,79
1	CARLOS ARIEL LÓPEZ	201	5,16	S	5.1600
2	NUBIA PASCAGAZA	202	3,48	S	3.4800
3	FREDDY DIMAS	204	4,74	S	4.7400
4	CARLOS ARIEL LÓPEZ	301	5,16	S	5.1600
5	CAROLINA APONTE	302	3,48	S	3.4800
6	BEATRIZ NALUZ	303	3,36	S	3.3600
7	ROBERTO GAYÓN	304	4,74	S	4.7400
8	VICTORIA RIVERA	402	3,48	S	3.4800
9	LUZ ESTELLA ESPINOSA	403	3,36	S	3.3600
10	ANA MARIA BALCAZAR	404	4,74	S	4.7400
11	JANETH SOLANO	502	3,48	S	3.4800
12	SEGUNDO PARDO	503	3,36	S	3.3600
13	CARMEN ALICIA LIZARAZO	504	4,74	S	4.7400
14	CAMILO CORTÉS	602	3,48	S	3.4800
15	ALEXANDER RÍOS TORRES	603	3,36	S	3.3600
16	MIGUEL MOLINA	604	4,74	S	4.7400
17	CÉSAR GONZÁLEZ	6466	1,91	S	1.9100
18	SALOMÓN SIERRA	6470	1,93	S	1.9300
19	LILIA DE RODRÍGUEZ	6478	2,23	S	2.2300
20	GILBERTO RODRÍGUEZ	6484	2,80	S	2.8000

NO ESTÁN DE ACUERDO QUE EL PAGO DE LOS HONORARIOS DEL ABOGADO DR. WILFREN OCHA MESA  
LOS ASUMAN LOS PROPIETARIOS DEL LOCAL 6476

CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	ASISTENCIA	
				Marque S (oqu)	2,13
1	DAVID APONTE	6476	2,13	S	2.1300

La Asamblea con una votación del 73,79% del coeficiente aprueba que los honorarios del abogado doctor WILFREN OCHA MESA, por valor de \$ 1.369.785 y los intereses de mora por valor de \$ 167.485 a 31 de marzo de 2021, sean asumidos por el deudor señor DAVID APONTE ESPINEL y LYDA YAZMÍN PERILLA propietarios del Local 6476.

El 2.13% del coeficiente no está de acuerdo con que la pago lo realicen los propietarios del Local 6476, toda vez que es algo ilegal.

El señor DAVID APONTE ESPINEL manifiesta que para ellos como propietarios les ha parecido absurdo la manera como se ha llevado el proceso, empezando porque fueron demandados por un valor mayor al adeudado porque no querían reconocer los abonos que habían realizado, fueron demandados argumentando que no habían pagado cuotas ordinarias ni extraordinarias, adicionalmente se estaban cobrando costas del proceso no aprobadas por el Juez y le estaban llegando notificaciones de secuestro de bien inmueble.

El Presidente de la Asamblea manifiesta que este fue un tema ya debatido y sometido a votación, por lo tanto y con todo respeto solicita al señor APONTE permitir dar continuidad con el orden del día.

No se presentan más inquietudes, por lo tanto, el informe de los años 2019 y 2020 es aprobado por unanimidad por los Asambleístas, el cual hace parte de esta Acta, así:

## "INFORME DE GESTION ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019

Los entes administrativos de la copropiedad agradecen a todos y cada uno de los propietarios y residentes, la confianza depositada para poder sacar adelante los proyectos y necesidades de toda nuestra comunidad, que nos han permitido poner a flote nuestro edificio, atendiendo de la mejor manera posible las diferentes problemáticas que se presentaron durante la ejecución del año 2019, la gestión administrativa cada día se ha realizado luchando porque prevalezca el interés de la comunidad, protegiendo su patrimonio y el de todos en general.

Dando cumplimiento a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la Ley 675 de 2001 - Régimen de Propiedad Horizontal, El Consejo de Administración y la Administración presentan el informe de los aspectos más relevantes de la función administrativa encomendada durante el año 2019, desarrollando una amplia gestión teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos aprobados por ustedes.

Es importante resaltar a la comunidad que durante nuestra gestión, el objetivo fundamental fue siempre la optimización de los recursos económicos entregados por cada uno de Ustedes, con el fin de mejorar la calidad de vida y bienestar para todos.

El informe de Gestión se enmarca en tres aspectos, en las cuales se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2019.

### 1. GESTIÓN ADMINISTRATIVA

#### **1.1. Aspecto Legal**

**Liquidación Laboral Nelson Bustos:** En razón a que el conserje señor Nelson Bustos, quien laboró en el Edificio desde el 22 de septiembre de 2018 al 23 de febrero de 2019, interpuso queja ante el Ministerio de Trabajo reclamando al Edificio la liquidación de prestaciones sociales, indemnización moratoria, afiliación y aportes al sistema de seguridad social, pago horas extras, subsidio de transporte, dotación, entre otros, la Administración y el Consejo de Administración debió acudir a la asesoría de profesional en Derecho Laboral para negociación, acordando entre las partes a través de una transacción extrajudicial el pago de \$ 4.000.000 diferidos en dos cuotas, documento que fue presentado ante el Ministerio de Trabajo de la Carrera 7 No. 32-63 el día de la citación para Audiencia de Conciliación, sin embargo el despacho al observar que las partes habían llegado a un acuerdo suscrito ante la Notaría 7 del Circulo de Bogotá, se abstiene de realizar pronunciamiento alguno frente al mismo, hechos de los cuales se deja constancia de comparecencia.

**Liquidación Laboral Herminso López:** Con lo aprobado por la Asamblea Extraordinaria del 16 de mayo de 2018, se efectuó liquidación laboral al señor HERMINSO LÓPEZ quien ejerció el cargo de conserje desde el 1 de marzo de 2015 hasta el 27 de junio de 2018, con quien de mutuo acuerdo se pactó pagar la suma de \$ 4.000.000 como liquidación de las prestaciones sociales e indemnización, para ello y con la asesoría de profesional en Derecho Laboral se realizó un contrato de transacción laboral el cual fue llevado a Notaria, finiquitando con ello la obligación; sin embargo a finales del año 2019 se recibe oficio de apoderado del señor HERMINSO LÓPEZ, en el cual está solicitando el pago de legal de la liquidación, así:

- Pago del saldo de la liquidación realizada en el mes de junio de 2018, la cual ascendió a \$7.472.260, de los cuales según lo pactado entre las partes a través del contrato de transacción laboral se realizó un pago de \$ 4.000.000, es decir que el saldo corresponde a \$ 3.472.260.

LAC 08

- Pago de las sanciones contenidas en el Artículo 65 del Código Sustantivo Laboral, la cual asciende a la suma de \$ 15.062.000.
- Pago de cesantías, las cuales ascienden a \$ 16.000.000.
- Pago del 10% de honorarios profesionales.

Así mismo indica que en caso de no acceder a la petición realizada procede con las denuncias ante Fiscalía General de la Nación, UGPP y ministerio de trabajo.

Teniendo en cuenta lo anterior se contrató abogado en Derecho Laboral con fin de llegar a una negociación, en donde el Consejo de Administración y la Administración teniendo en cuenta el déficit presupuestal del Edificio da como limite al abogado para ofrecer la suma de \$5.000.0000 pagaderos en 24 meses, más los honorarios del abogado; sin embargo y luego de reunidos el apoderado del Edificio como el apoderado del señor López, no se llega a ninguna negociación.

No obstante, lo anterior el abogado apoderado del señor HERMINSO LÓPEZ allega nuevo oficio en el cual manifiesta su interés conciliatorio para ello propone lo siguiente:

- Pagar el saldo de la liquidación realizada en junio de 2018, es decir la suma de \$3.472.260, valor que se deberá pagar en un plazo no mayor a 30 días.
- Pagar la suma de \$15.000.000 por concepto de intereses y sanciones, valor que se debería pagar en un plazo máximo de seis (6) meses.
- El 10% de los valores anteriores correspondiente a honorarios profesionales.

Teniendo en cuenta la posición del apoderado del señor HERMINSO LÓPEZ y la situación económica de la copropiedad, se acuerda entre las partes que el tema será tratado en la Asamblea Ordinaria 2020 y así dar una respuesta a su petición.

**Liquidación Laboral Josué Duarte:** Teniendo en cuenta el contrato firmado con el señor DUARTE, quien ejerció el cargo de conserje durante el periodo comprendido entre el 30 de mayo de 2019 al 30 de noviembre de 2019, se procedió a realizar la liquidación laboral, pagando la suma de \$1.086.865, de esta manera se dejó al día la obligación, sin ningún contratiempo.

**Liquidación Laboral Gregory Reyes:** Teniendo en cuenta el contrato firmado en el señor REYES, quien ejerció el cargo de conserje durante el periodo comprendido entre el 1 de febrero de 2019 al 16 de diciembre de 2019, se procedió a realizar la liquidación laboral, pagando la suma de \$1.687.660, de esta manera se dejó al día a obligación, sin ningún contratiempo.

**Liquidación Laboral Jonathan Molina Casas:** Teniendo en cuenta el señor MOLINA venía ejerciendo el cargo de conserje todos los domingos de cada mes, se procedió a realizar la liquidación laboral por el periodo comprendido entre el 4 de junio de 2017 al 30 de noviembre de 2019, para lo cual se pagó la suma de \$ 1.348.837, de esta manera se dejó al día la obligación sin ningún contratiempo.

**Liquidación Laboral Clara Villarraga:** En razón a la dificultad para conseguir personal para el cargo de conserje del Edificio se debió contratar nuevamente los servicios de la señora VILLARRAGA, por el periodo comprendido entre el 25 de febrero de 2019 al 28 de mayo de 2019, sin embargo y dada la renuncia de la señora VILLARRAGA, se procedió a realizar la liquidación laboral, la cual ascendió a la suma de \$ 722.806, con este pago se dejó al día la obligación, sin ningún tipo de adversidad.

**Cartera:** La gestión de cobro de las cuotas de administración es una función del administrador y está consagrada en la ley 675 de 2001 en su Artículo 51, numeral 8, el cual indica que debe cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas,

M  
sin necesidad de autorización alguna, teniendo en cuenta que uno de los casos de difícil cobro ha sido la deuda del local 6476, se dio continuidad con el proceso judicial, el cual se encuentra en el Juzgado 33 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Chapinero, en donde el Juzgado libra mandamiento de pago por la vía del proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía a favor del Edificio, posterior a esto y con apoyo en lo normado en los Artículos 599 y 593 del Código General del Proceso (CGP) decreta embargo del inmueble y cuentas bancarias. Una vez notificado el demandando, procede a contestar la demanda, argumentando que es falso lo conteniente al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, que las pretensiones de la demanda no corresponden al valor adeudado y pide al juez rechazar el auto que libró mandamiento de pago. En el momento el expediente se encuentra al despacho.

**Título Valor del Edificio:** La administración con la asesoría de la abogada que manejó el proceso ejecutivo por cuotas de administración desde el año 2007 del apartamento 802 que fue de propiedad de la señora FLOR DE MARÍA PEREZ MONTAÑO, a solicitud del Juzgado 5 Civil Municipal, se presentó una nueva liquidación para entrega del saldo pendiente de los Títulos a favor del Edificio, el cual corresponde a la suma de \$ 1.449.441, sin embargo y pese a los múltiples oficios radicados no ha sido posible que el Juez ordene la entrega del Título faltante, por lo tanto se sigue gestionando el tema.

### 1.2. Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración electos en el año 2019, en su primera reunión cumplieron con el nombramiento de los diferentes cargos y a partir de ese momento se realizaron las reuniones mensuales ordinarias y en los casos que se requirió se realizaron reuniones extraordinarias. En estas reuniones se revisaron las actas de las actuaciones y decisiones tomadas en reuniones anteriores, se trataron temas relacionados con la gestión de la administración, y las necesidades del Edificio, se presentaron y se hizo seguimiento a los estados financieros y la ejecución presupuestal, así como la toma de determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

### 1.3. Convivencia

- ✓ Se enviaron circulares y llamados de atención relacionados con el uso de las zonas comunes, ruidos al interior de los apartamentos y locales, manejo de basuras, manejo de las mascotas, entre otros.
- ✓ Se dio respuesta a diferentes derechos de petición, relacionados con el cobro de las expensas comunes.
- ✓ Se publicaron oficios informativos, llamados de atención, notas de interés, entre otros, en pro de la convivencia y de la calidad de vida en nuestra copropiedad.
- ✓ Con el fin de dar un ambiente navideño al Edificio se adquirió un árbol y pesebre para la copropiedad.
- ✓ Se dio manejo a las afectaciones entre inmuebles por filtraciones de agua internas.

### 1.4. Contratos Proveedores.

- ✓ *Seguros Copropiedad.*

Dando cumplimiento al Artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual indica que todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben constituir una póliza de seguros que cubran por lo menos contra los riesgos de incendio y terremoto, así mismo acatando el mandato de la Asamblea Ordinaria del 15 de marzo de 2019, se contrató la póliza de áreas comunes con la Compañía Seguros del Estado por el periodo comprendido entre el 26 de julio de 2019 al 26 de julio de 2020, a través de la compañía asesora Avanti Seguros, con la siguiente cobertura:



LAC 087

VALOR ASEGURADO	\$	1.721.532.756
PRIMA	\$	4.354.732
AMPAROS	INCENDIO-TERREMOTO-TEMBLOR TERRORISMO: AMIT - HMAAC	

13 CAMARA  
DE COMERCIO DE BOGOTA  
Luis Molli. Abogado

El valor asegurado fue tomado del Avalúo de las zonas comunes realizado en el mes de febrero de 2019 por valuador certificado UNILONJAS.

#### 1.5. Aspecto laboral.

La copropiedad cuenta con dos empleados de planta, cuatro por prestación de servicios, y uno por obra o labor, así:

NOMBRE	CONTRATO	FUNCIONES
JONATHAN SNEIDER MOLINA CASAS	A TÉRMINO FIJO INFERIOR A UN AÑO	RECEPCIONISTA
EDUWIN GUTIERREZ RODRÍGUEZ	A TÉRMINO FIJO INFERIOR A UN AÑO	RECEPCIONISTA
CLARA INÉS VILLARRAGA	PRESTACION DE SERVICIOS	RECEPCIONISTA DOMINICA
CLARA INÉS VILLARRAGA	OBRA O LABOR	ASEO
WILFREN OCHA MESA	PRESTACION DE SERVICIOS	ABOGADO
NUBIA MILENA RAMOS C.	PRESTACION DE SERVICIOS	ADMINISTRADORA
LEIDY JOHANNA HINCAPIE	PRESTACION DE SERVICIOS	CONTADORA

#### 1.6. Contratación servicio de seguridad y vigilancia del Edificio:

De acuerdo a lo aprobado por la Asamblea Extraordinaria del 3 de mayo de 2019, en donde se le dio facultad al Consejo de Administración para definir la contratación del servicio de vigilancia, bien fuera a través de una empresa de vigilancia y seguridad privada o contratación directa desde la administración, luego de entrevistadas varias empresas y teniendo en cuenta el costo del servicio mensual y la deficiencia en el presupuesto, se acordó por unanimidad la contratación del servicio directamente desde la administración.

#### 1.7. Obligaciones Laborales.

Se dio cabal cumplimiento con el pago correspondiente a la nómina de salarios, pago de primas, quedando la copropiedad a 31 de diciembre de 2019 a paz y salvo. En cuanto a la afiliaciones a la seguridad social, se aclara que durante los meses de enero a noviembre de 2019 al personal contratado se les solicitó la afiliación como independiente a EPS, ARL y PENSIÓN, sin embargo y pese las dificultades legales que la copropiedad ha tenido por la forma en que el personal estaba siendo contratado, en el mes de diciembre con el nuevo personal que labora de lunes a sábado se realizó contrato por seis meses y se procedió desde la administración a afiliarlos a PENSIÓN, EPS y ARL, cabe anotar que es de cabal cumplimiento el pago de parafiscales (SENA, ICBF y CAJA DE COMPENSACIÓN), obligaciones que se están cumpliendo.

#### 1.8. Control Ambiental Higiene y Seguridad

- ✓ Se realizó la recarga y mantenimiento de los extintores.
- ✓ De acuerdo con los decretos 1843/91, 1575/07 y las resoluciones 2190/91, 4143/93 se realizó el lavado y desinfección de los tanques de agua potable.
- ✓ Se realizó el control de roedores y fumigaciones de áreas comunes.
- ✓ El servicio de aseo de las áreas comunes, se está realizando tres veces a la semana, de los cuales dos días lo realiza el vigilante de turno de la noche y uno es realizado por la señora CLARA INÉS VILLARRAGA a quien se le paga por labor prestada.

## 2. GESTIÓN FINANCIERA

### 1.1 . Recaudo de Expensas Comunes

Se logró el recaudo de cuotas de administración mensualmente en un 70%, sin embargo y pese a que la cartera más representativa está en dos inmuebles, lo que dificulta el normal funcionamiento de la copropiedad, aun así se alcanzó el cumplimiento de las obligaciones.

### 1.2. Cuenta Bancarias:

Los recursos de la copropiedad provenientes del recaudo de expensas comunes, fueron consignados directamente en la cuenta corriente, la cual se encuentra en el Banco AV villas a nombre de la copropiedad y fueron destinados al cumplimiento del presupuesto. Para el manejo de dicha cuenta se tienen registradas tres firmas, así: Representante Legal, Tesorero y/o Vocal, de tal forma que toda transacción debe contar con mínimo dos firmas de las antes mencionadas y respectivo sello.

### 1.3. Facturación

La gestión relacionada con las cuentas por cobrar por concepto de cuotas de administración y otros, se llevó a cabo mensualmente dando cumplimiento a la Ley.

### 1.4. Cuota Extraordinaria:

En Asamblea Ordinaria de Copropietarios de marzo 15 de 2019 se aprobó el cobro de una cuota extraordinaria de acuerdo al coeficiente para cubrir algunas necesidades de la copropiedad tales como:

ÍTEM	CONCEPTO	VALOR
1	ADECUACIÓN SISTEMA ELECTRICO PRINCIPAL DEL EDIFICIO	\$ 7.000.000
3	PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	\$ 4.340.000
4	CAMBIO CANAL CUBIERTA	\$ 2.000.000
TOTAL PROYECTOS 2019		\$ 13.340.000

El valor total causado de la cuota extraordinaria fue de \$ 13.340.000 de los cuales se recaudó en un 98%, con lo cual se logró ejecutar los tres ítems aprobados por la asamblea cuyo costo final fue siguiente:

ÍTEM	CONCEPTO	VALOR
1	ADECUACIÓN SISTEMA ELECTRICO PRINCIPAL DEL EDIFICIO	\$ 6.000.000
3	PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	\$ 4.354.732
4	CAMBIO CANAL CUBIERTA	\$ 1.400.000
COSTO FINAL EJECUCION OBRAS CUOTA EXTRAORDINARIA		\$ 11.754.732

A continuación, se explica en qué consistió la ejecución de cada una de los trabajos, así:

1. **Adecuación sistema eléctrico principal del Edificio:** Se firmó contrato con el profesional PEDRO ARAQUE identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.131.362 de Bogotá y Matricula Profesional No. 001801 del Ministerio de Minas y Energía, para ejecutar los trabajos en el cuarto de energía eléctrica consistentes en 1). Suministro e instalación

veintitrés (23) breaker de 63 amperios trifásico. 2.) cinco (5) breaker unipolar de 63 amperios 3). un (1) breaker (totalizador) de 3\*700 amperios trifásico. 4). Adecuación sistema de protección en acrílico en barras trifásicas. 6). adecuación cableado de piso y entrada al cuarto de energía. 7). marcación e identificación de cada medidor.

CAMA  
DE CONTROL DE

Munali. Ahok

2. **Póliza Áreas Comunes:** Se contrató la póliza asegurando los bienes comunes contra los riesgos de terremotos e incendios, con la Compañía Seguros del Estado. Este seguro es obligatorio, el cual ayuda a proteger los bienes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto, para que cuando llegase a ocurrir alguno de ellos, o los dos, se garantice la reconstrucción de los inmuebles.
3. **Cambio de Canal Cubierta:** Una vez inspeccionada detalladamente las áreas afectadas de la cubierta, se encontró que las canales presentaban acumulación de desechos de aves que rodean dicha zona, lo cual impedía la normal circulación del caudal de aguas lluvias, conllevando al desbordamiento de la misma afectando con filtración de agua a los apartamentos de los últimos pisos en especial al apartamento 602, por lo tanto se contrató a personal experto ejecutando los trabajos, así: Limpieza general de canales y aplicación de impermeabilizante, adecuación de tejas y ajuste con ganchos metálicos e instalación de aneo en zonas estratégicas para evitar el ingreso de palomas a los cielos raso de los apartamentos del sexto piso.

Teniendo en cuenta que se logró contratar la ejecución de los trabajos a un menor precio, con el dinero restante se realizó el mejoramiento de la recepción del Edificio, consistente en el enchape y pintura, por valor de \$ 1.462.800.

#### 1.5. Informes financieros:

El área administrativa y contable mensualmente realizó la entrega puntual de los Estados Financieros bajo las Normas de Información Financiera (NIF), compuestos por el Balance General y Estado de Resultados, los cuales fueron revisados detalladamente por parte del Consejo de Administración. Así mismo, se ejecutó el presupuesto dentro de los parámetros establecidos por la Asamblea.

### 3. GESTIÓN DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO LOCATIVO

- 1.1. **Mantenimientos:** Con el fin de lograr la conservación y buen funcionamiento de la copropiedad, se contrataron y ejecutaron los distintos mantenimientos según el componente del presupuesto, así.
  - ✓ Compra de productos de aseo para mantener las áreas comunes
  - ✓ Compra de un archivador.
  - ✓ Instalación de rejillas para caja aguas lluvias para evitar filtración de roderos.
  - ✓ Mantenimiento desagües frente al Edificio.
  - ✓ Reparación tubería galvanizada en medidor comunal agua potable 4 piso
  - ✓ Instalación de 2 lámparas Led 6 piso.
  - ✓ Adquisición de 50 mts de manguera para lavado áreas comunes.
  - ✓ Se gestionó ante las diferentes compañías operadoras del servicio de televisión, telefonía e internet, la adecuación del cableado que fue instalado a la vista en la fachada del Edificio en años anteriores, por lo tanto algunos operadores realizaron el retiro de cableado que no estaba cumpliendo ninguna función y para inicios del mes de abril de 2020 el operador de Claro tiene proyectado la canalización del cable existente, de esta manera ir mejorando el aspecto de la fachada de la copropiedad.
- 1.2. **Proyectos para mejoramiento de la copropiedad:** Con el fin de encaminar la copropiedad a un mejor sitio para vivir, continuar con el buen manejo de los recursos y estar bajo las normas que establece la Ley, se tienen los siguientes proyectos, los cuales están condicionados algunos al recaudo de cartera, otros al cobro de cuotas extraordinarias, así:

- a) Instalación de cintas antideslizantes en las escaleras.
- b) Cambio de pisos de los pasillos.
- c) Adquisición de camilla y botiquín
- d) Pintura de fachada
- e) Pintura punto fijo.
- f) Cambio de techos pasillos

Cordialmente,

**NUBIA MILENA RAMOS C.  
ADMINISTRADORA."**

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**"INFORME DE GESTION ADMINISTRACIÓN  
Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2020**

La administración y el Consejo de administración agradecen a toda la comunidad del EDIFICIO LOURDES P.H, que pese al estado de emergencia sanitaria, económica y social del todo el territorio nacional, se mostró comprometida con el cumplimiento de sus obligaciones para el buen funcionamiento de la copropiedad, lo cual permitió gestionar en pro de la copropiedad, tomando decisiones basadas en el contenido de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y el Reglamento del Conjunto, que rige la Propiedad Horizontal.

A continuación, se presenta el informe de gestión correspondiente al año 2020, el cual se centra en las áreas que integran el desarrollo de la copropiedad, como es el aspecto administrativo, aspecto financiero y jurídico, así:

**I. ASPECTO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO**

**2. Archivo y Correspondencia:**

Durante el año se generaron circulares informativas recordando las normas de bioseguridad, normas de convivencia, cumplimiento en el pago de las expensas comunes, seguridad en el Edificio, entre otros. Comunicados que son de competencia de la administración, quedando estos debidamente archivados en el histórico de la copropiedad.

**3. Libro de Actas Asamblea y Consejo de Administración**

El libro de Libro de Actas de Asambleas se encuentra debidamente registrado ante Cámara de Comercio, en este se encuentran las actas resultantes de las Asambleas realizadas durante la vigencia de la actual administración.

En los libros de Actas de Consejo de Administración se encuentra registradas las actas resultantes de las reuniones efectuadas con el Consejo de Administración, las cuales tienen por objeto orientar todas las gestiones administrativas al cumplimiento de las solicitudes efectuadas por los asambleístas, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

#### 4. Solicitudes:

Se dio respuesta a las solicitudes y peticiones operativas y económicas realizadas por los copropietarios y residentes del Edificio.

13 CAMA  
DE CONDOMINIO DE  
Nicolini, Nohelí

#### 5. Consejo de Administración:

Teniendo en cuenta que la Organización Mundial la Salud - OMS, declaró el 11 de marzo del año 2020, pandemia contra Coronavirus COVID-19 y el Gobierno Nacional en uso de sus facultades legales, expidió el Decreto 457 de marzo 22 de 2020 y Decreto 579 de abril de 2020, y demás Decretos impuesto durante el año, estableciendo la imposibilidad de desarrollar ningún tipo de evento o reuniones, que llegarán a generar algún tipo de riesgo de contagio del COVID-19, razones por la cuales las reuniones de Consejo de Administración se llevaron a cabo netamente virtuales.

Los miembros del Consejo de Administración continúan siendo las siete (7) personas electas en el año 2019, toda vez que por la emergencia sanitaria y acatando las disposiciones gubernamentales, así como evitando algún tipo de riesgo de contagio del COVID-19, no se realizó la Asamblea Ordinaria 2020, sin embargo en ejercicio de sus facultades el Consejo llevó un estricto control en la ejecución del presupuesto y gestión de la administración, así como también estuvo al tanto de las necesidades de la copropiedad como seguimiento a lo concerniente a temas financieros y administrativos.

#### 6. Convivencia

- Se atendieron quejas frente a temas relacionados con los ruidos por exceso en el volumen de la música al interior de los inmuebles.
- Se realizaron llamados de atención por el manejo de las basuras.
- Se atendió dentro de los términos legales las peticiones realizadas por algunos propietarios.
- Se enviaron y publicaron circulares con algunas medidas de prevención y mitigación por Covid-19.
- Se enviaron recomendaciones a cada uno de los locales sobre el uso de las rejillas de desagües de aguas lluvias, toda vez que son utilizadas para arrojar basuras y demás residuos, ocasionando taponamiento e impidiendo que en tiempo de lluvias evacue el agua, generando desbordamiento e inundación a los mismos locales.

#### 7. Mantenimientos

Velando por la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes de la Copropiedad, se llevó a cabo el control y seguimiento de los mantenimientos en las áreas comunes asegurando la estabilidad e integridad de cada uno de los espacios de la propiedad horizontal, así:

- Se reforzaron con chazo expandible los tripes del ducto comunal.
- Retiro de agua almacenada en cuarto de energía eléctrica.
- Se adelantó la revisión y reparación de la cubierta de los apartamentos 601, 602, 603 y 604, consistente en la limpieza de viga canal, adecuación de tejas y adecuación de bajantes.
- Se compraron dos registros antifraude para tubería agua potable del tercer y sexto piso del Edificio, la mano de obra fue asumida por la compañía de seguros.
- Mantenimiento y revisión cámaras de seguridad.

#### 8. Adquisiciones

- Estufa eléctrica de un puesto marca HACEB para recepción.
- Celular marca ZTE para recepción.
- Línea telefónica móvil, con el fin de disminuir el rubro de este servicio.
- Veintiséis (26) sillas plásticas para dotación del Edificio.
- Cartelera en acrílico para publicar circulares en la recepción de la copropiedad

## 9. Seguros Copropiedad.

El Seguro obligatorio de bienes comunes es una herramienta que tienen todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, el cual ayuda a proteger los bienes de esta contra los riesgos de incendio y terremoto, con el fin de garantizar su reconstrucción total, según lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Para el año 2020 se renovó la póliza de áreas comunes con la Compañía SEGUROS DEL ESTADO, por el periodo comprendido entre el 26 de julio de 2020 al 26 de julio de 2021, a través de la compañía asesora Avanti Seguros, con la siguiente cobertura:

CONCEPTO	VALOR
VALOR ASEGURADO	\$ 9.756.250
PRIMA	\$ 4.342.833
FANANCIACION	\$ 395.137
TOTAL A PAGAR	\$ 4.737.970
AMPAROS	INCENDIO - TERREMOTO - TEMBLOR - TERRORISMO: AMIT - HMACC

Esta póliza tiene cobertura en únicamente áreas comunes, también tiene asistencia en caso de ruptura de vidrios en áreas comunes y tubería de agua potable siempre y cuando la acometida esté en material de PVC.

Lo anterior dando cumplimiento al Artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual indica que todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben constituir una póliza de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto.

## 10. Obligaciones laborales:

La copropiedad cuenta con dos empleados fijos, tres por prestación de servicios, y uno por obra o labor, así:

TRABAJADOR	TIPO DE CONTRATO	CARGO
CLARA INÉS VILLARRAGA	OBRA O LABOR	RECEPCIONISTA DOMINICAL Y ASEO
JONATHAN MOLINA CASAS.	TERMINO FIJO INFERIOR A UN AÑO	RECEPCIONISTA
EDUWIN GUTIERREZ R.	TERMINO FIJO INFERIOR A UN AÑO	RECEPCIONISTA
WIFREN OCHA MESA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	ABOGADO
LEIDY JOHANNA HINCAPIE	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	CONTADORA
NUBIA MILENA RAMOS C.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	ADMINISTRADORA

Para el servicio de recepción se tiene contratos los señores Jonathan Molina C. y Eduwin Gutiérrez R., quienes laboran de lunes a sábado en turnos de 12 horas; para el día domingo este servicio es contratado por obra labor a la señora Clara Villarraga, quien realiza el turno de 24 horas, adicionalmente realiza el aseo general de Edificio un día en la semana.

El manejo de la cartera morosa de la copropiedad está a cargo del abogado Wilfren Ochoa Mesa, a quien se le dio el poder de representación ante los juzgados y cualquier tipo de negociación para el recaudo de la misma.

El servicio contable está a cargo de la señora Johana Hincapié, profesional encargado de generar la contabilidad mensualmente y asesorar al Edificio en temas financieros.

El servicio de administración a cargo de la señora Nubia Milena Ramos Castañeda, ejerciendo además el cargo de representante legal de la copropiedad velando por la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios del Edificio.

## 11. Control Ambiental Higiene y Seguridad

Con el fin de mantener prevención en todo tipo de riesgo laborales y ambientales se llevó a cabo lo siguiente:

- Recarga y mantenimiento de los extintores.
- Control de roedores y fumigaciones contra insectos de áreas comunes y cubiertas.
- Desinfección bacteriana en áreas comunes por Covid-19
- Se mantuvo en buenas condiciones de orden y limpieza las áreas comunes, con productos permitidos para su uso.
- Se dotó al personal de recepción con elementos personales para protección y prevención del Coronavirus, así mismo se les ha suministrado implementos para aseo y desinfección de las áreas comunes.

## II. ASPECTO FINANCIEROS

### 1. *Informes financieros:*

La información contable fue enviada a cada uno de los consejeros mes a mes y sustentados en las sesiones ordinarias de Consejo, con la información dada se dio a conocer y demostrar que los recursos son controlados y manejados correctamente, permitiendo además evaluar los resultados obtenidos a causa de las operaciones económicas realizadas durante cada periodo.

Estos informes son entregados a cada copropietario con corte a 31 de diciembre del año 2020, a través del Estado de situación financiera y Estado de Resultados Integrales.

### 2. **Facturación**

Dando cumplimiento a las funciones administrativas, las cuentas por cobrar por concepto de expensas comunes, se llevaron a cabo a través de la facturación mensual y enviadas a cada unidad privada, lo cual ha ayudado al respectivo recaudo, el cual se realiza en la cuenta corriente del Banco del Banco Av. Villas.

### 3. **Recaudo de Cartera**

El edificio cuenta con una cartera sana, toda vez y pese a las dificultades económicas que generó el asilamiento obligatorio generado por la pandemia (Covid-19), los propietarios y/o residentes algunos con esfuerzo cumplieron con el pago de las expensas comunes, lo que permitió el cumplimiento de las obligaciones básicas del Edificio, aun sin incrementar la cuota de administración en el año 2020.

### 4. **Cuentas Bancarias:**

Se tiene una cuenta corriente en el Banco Av Villas a nombre del Edificio Lourdes P.H., en la cual los propietarios consignan directamente a esta cuenta el pago de las expensas comunes, recursos que son únicamente destinados a las necesidades de la copropiedad y de acuerdo a presupuesto.

El manejo de esta cuenta es realizado conjuntamente por las personas que tienen las firmas registradas ante la entidad bancaria, la cuales corresponden a la del Representante legal Tesorero y/o Vocal.

### III. ASPECTO LEGAL

#### *1. Obligaciones de Seguridad Social:*

Se dio cabal cumplimiento con el pago correspondiente a la nómina de salarios, pago de primas, quedando la copropiedad a 31 de diciembre de 2020 a paz y salvo. Así mismo se acató y cumplió con el pago de la Seguridad Social del personal que labora de lunes a sábado, a quienes se le proporciona la cobertura al sistema de salud, pensiones, riesgos profesionales y caja de compensación.

Con relación a las prestaciones sociales (Cesantías y vacaciones), correspondientes al año 2020, estas se están adeudando toda vez que no se cuenta con los recursos económicos para el pago, lo cual requiere de una cuota extraordinaria para dejar al día dicha obligación.

#### *2. Cobro Jurídico Expensas Comunes:*

Dando cumplimiento a lo enmarcado en la Ley 675 del 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, dentro de la facultad que tiene el administrador de recaudo, se ha realizado el debido proceso para el cobro de la cartera, a través del abogado contratado para tal fin doctor WILFREN OCHOA MESA, a quien a la firma del contrato se le entregó un inmueble con deuda en las expensas comunes, al cual inició cobro jurídico, así:

##### *o Local 6476:*

Tal como se les comunicó en los informes del año anterior, en el mes de marzo de 2020 en audiencia ante el Juzgado 33 de Pequeña Causas el Juez dictó fallo a favor de la copropiedad, decretando el pago de todas las pretensiones y costas del proceso.

El demandado efectuó el pago del capital mediante depósito judicial, sin pagar las costas del proceso y agencias en derecho, lo cual ya había sido decretado por el Juez en audiencia del 11 de marzo de 2020.

Teniendo en cuenta que en auto del 11 de diciembre del 2020 el Juzgado liquidó nuevamente las agencias en derecho y costa del proceso por menor cuantía, el abogado apoderado del Edificio, interpuso un recurso de reposición en subsidio de apelación para que el juez del juzgado 33 de pequeñas causas de chapinero resuelva.

El demandado continuó pagando las cuotas de administración mediante depósito judicial y ha solicitado a esta administración el respectivo paz y salvo por el pago de las expensas comunes, sin embargo y teniendo en cuenta que dichos títulos están a disposición de los órganos de la administración de la Justicia en el ámbito de los procesos judiciales y no han sido entregados al demandante, como tampoco se reflejan en la cuenta del Edificio, la administración no puede expedir el mismo, adicionalmente se debe tener en cuenta que el demandado debe asumir el pago de los honorarios del abogado.

#### *3. Liquidación Laboral*

##### *• Herminso López:*

Se reitera lo plasmado en los informes para la Asamblea del año 2020, en el sentido de que para finales del año 2019 se recibe oficio del abogado apoderado del señor HERMINSO LÓPEZ, en el cual está solicitando el pago de legal de la liquidación, el cual y según el abogado apoderado LUIS FELIPE GOMEZ, asciende a la suma de \$ 37.987.686, discriminados así:



- Pago del saldo de la liquidación realizada en el mes de junio de 2018, la cual ascendió a \$7.472.260, de los cuales según lo pactado entre las partes a través del contrato de transacción laboral se realizó un pago de \$ 4.000.000, es decir que el saldo corresponde a \$ 3.472.260.
- Pago de las sanciones contenidas en el Artículo 65 del Código Sustantivo Laboral, la cual asciende a la suma de \$ 15.062.000.
- Pago de cesantías, las cuales ascienden a \$ 16.000.000.
- Pago del 10% de honorarios profesionales.

Así mismo indica que en caso de no acceder a la petición realizada procede con las denuncias ante Fiscalía General de la Nación, UGPP y ministerio de trabajo.

Teniendo en cuenta lo anterior se contrató abogado en Derecho Laboral doctor PABLO RODRÍGUEZ, con fin de llegar a una negociación, en donde el Consejo de Administración y la Administración teniendo en cuenta el déficit presupuestal del Edificio dio facultades al abogado para ofrecer la suma de \$5.000.0000 pagaderos en 24 meses, más los honorarios del abogado; sin embargo y luego de reunidos el apoderado del Edificio como el apoderado del señor LÓPEZ, no se llega a ninguna negociación, por lo tanto se le manifestó al apoderado del trabajador que el tema sería llevado al a Asamblea Ordinaria 2020, para que fuera éste órgano de dirección y control quien tomara una decisión sobre el particular.

Teniendo en cuenta que por razones ya conocidas la Asamblea no se pudo llevar a cabo, la administración y el Consejo de Administración nuevamente se reúnen en el mes de octubre del año 2020 con el abogado apoderado del señor HERMINSO, se le planteó el pago de \$5.000.000 pagaderos en 12 cuotas a partir del mes de noviembre del año 2020; sin embargo la contrapropuesta del abogado GÓMEZ fue que como mínimo se le pagara la suma de \$6.500.000 en donde estarían incluidos sus honorarios, valor diferido en 13 meses en cuotas de \$ 500.000 a partir del 10 de diciembre de 2020.

Dicha propuesta fue aprobada por unanimidad por el Consejo de Administración teniendo en cuenta la recomendación del abogado del Edificio doctor PABLO RODRÍGUEZ, en el sentido de aceptar la negociación y evitar un proceso legal ante el Ministerio de Trabajo.

Los pagos se están cumpliendo a cabalidad desde el mes de diciembre del año 2020, transfiriendo electrónicamente cada mes la suma de \$500.000 a la cuenta del abogado del señor HERMINSO LÓPEZ.

**Título Valor del Edificio:** Para el mes de Octubre del año 2020 con la asesoría de la abogada que manejó el proceso ejecutivo por cuotas de administración desde el año 2007 del apartamento 602 que fue de propiedad de la señora FLOR DE MARÍA PEREZ MONTAÑO, el Juzgado 5 Civil Municipal, solicitó la actualización de la representación legal del Edificio, la cual fue presentada, sin embargo aún no se ha pronunciado el Juez para la entrega de dicho Título el cual corresponde a la suma de \$ 1.449.441.

Cordialmente,

NUBIA MILENA RAMOS C.  
ADMINISTRADORA."

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**6. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DICIEMBRE DE 2020:**

La administradora informa que junto con la convocatoria se enviaron los soportes que tiene que ver con los Estados Financieros tanto de los años 2019 como 2020 y le corresponde a la Asamblea aprobar o improbar los mismos, para lo cual abre la discusión sobre el particular.

El señor JOSÉ LUIS PARDO pregunta cómo se ha sostenido el Edificio si en los Estados Financieros se refleja un déficit de \$ 10.000.000.

La contadora señora LEIDY JOHANNA HINCAPIE explica que se traían unos resultados de ejercicios anteriores negativos, lo cual ayudó al cumplimiento de las obligaciones, sin embargo, se finaliza el periodo 2020 con unas cuentas por pagar.

El señor FREDDY DIMAS propietario del Apartamento 204, pregunta que, si en años anteriores se finalizaba el periodo contable con unas reservas, a qué obedece que para el año 2020 se haya finalizado con un déficit.

La contadora explica que a nivel de estado de resultados se finaliza el periodo 2020 con unos ingresos por cuotas de administración por valor de \$ 69.204.045 y unos gastos administrativos por valor de \$ 79.181.738 los cuales se ejecutaron de acuerdo al presupuesto, sin embargo aclara que los gastos relacionados con el pago de la seguridad social, la póliza de áreas comunes, la liquidación del señor Herminso López, fueron partidas que no estaban contemplados dentro del presupuesto, lo que generó un mayor gasto.

En cuanto a el estado de situación financiera informa que se finaliza el año 2020 con una caja menor por valor de \$ 50.000, en bancos un saldo por valor de \$ 1.815.725 y unos deudores por valor de \$ 8.854.874, quedando con unas cuentas por pagar por valor de \$14.859.319.

\$ 450.000	ABOGADO PABLO RODRIGUEZ
\$ 6.000.000	HERMINSO LOPEZ
\$ 76.660	SERV TELEFONO
\$ 100.000	SER ENERGIA
\$ 302.000	DEV CONSIGNACION ERROR DE CUENTA
\$ 1.143.723	LIQ CLARA
\$ 2.368.955	POLIZAS AREAS COMUNES
\$ 688.200	SEGURIDAD SOCIAL
\$ 3.074.472	PRESTACIONES SOCIALES
\$ 250.000	CONTADORA
\$ 405.309	ADMINISTRADORA
\$ 14.859.319	TOTAL

El señor ROBERTO GAYÓN hace claridad en que durante el año 2020 la administradora realizó la gestión administrativa con el presupuesto del año 2019, en razón a que no se pudo realizar la Asamblea 2020, por las razones ya conocidas y se debe tener en cuenta que todos los gastos aumentan anualmente, pero el presupuesto no incrementó.

La contadora manifiesta que pese a que no se incrementó la cuota de administración durante al año 2020 hubo una muy buena gestión administrativa y los recursos se utilizaron apropiadamente.

LAC 092

El señor JOSÉ LUIS PARDO manifiesta que financieramente el Edificio no se sostuvo porque existen unas cuentas por pagar, a las cuales se les debe dar cumplimiento.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA reitera que se deben liquidar correctamente al personal que labora en el Edificio ejerciendo el cargo de aseo y recepción y así evitar problemas mayores al Edificio.

El señor EDUARDO GONZÁLEZ solicita se someta a consideración los Estados Financieros de los periodos 2019 y 2020.

No se presentan inquietudes, por lo tanto, la administración somete a aprobación los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2020. La Asamblea los aprueba por unanimidad, los cuales hacen parte del Acta, así:

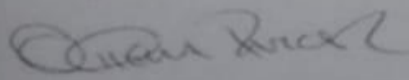
### EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL

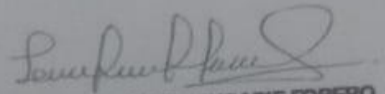
NIT 830.038.348-3

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

EN PESOS COLOMBIANOS

<b>Activos</b>	
<b>Activo Corriente</b>	
Caja	923.183
Banco cta av villas	7.549.251
Deudores	
<b>Total activos corrientes</b>	<b>8.472.434</b>
<b>Pasivos</b>	
<b>Pasivo Corriente</b>	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.244.078
Diferidos	1.001.860
Ingresos recibidos por anticipado	
<b>Total pasivos</b>	<b>2.245.938</b>
<b>Patrimonio</b>	
Ganancias acumuladas	4.764.594
Resultado del período	1.461.902
<b>Total patrimonio</b>	<b>6.226.496</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>8.472.434</b>

  
NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA  
REPRESENTANTE LEGAL

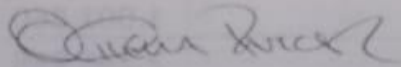
  
LEIDY JOHANNA HINCAPIÉ FORERO  
CONTADORA PUBLICA  
TP 202358-T

# EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL

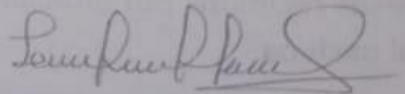
NIT 830.038.348-3

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
EN PESOS COLOMBIANOS

	2019
Ingresos de actividades ordinarias	<b>80.381.656</b>
Cuotas de administracion	67.024.042
Extraordinaria	13.269.300
Intereses de mora	1.217.014
Dtos por pronto pago	(1.128.700)
Gastos operacionales de administracion	<b>77.918.982</b>
Ganancia bruta	2.462.674
Otros gastos	-
Ganancia (pérdida) por actividades de operación	<b>2.462.674</b>
Ingresos financieros	
Costos financieros	1.000.772
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	1.461.902
Ingreso (gasto) por impuestos	-
Ganancia (pérdida)	<b>1.461.902</b>



NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA  
REPRESENTANTE LEGAL



CONTADORA PUBLICA

TP 202358-T

Lac 093

# EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 830.038.348-3

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

EN PESOS COLOMBIANOS

13 CAMAR  
DE CONTADORES DE  
BOGOTÁ

## Activos

### Activo Corriente

Caja menor	50.000
Banco cta av villas	1.815.725
Deudores	8.854.874
<b>Total activos corrientes</b>	<b>10.720.599</b>

### Total activo

**10.720.599**

## Pasivos

### Pasivo Corriente

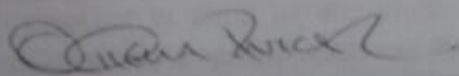
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	14.859.319
Diferidos	0
Ingresos recibidos por anticipado	318.444
<b>Total pasivos</b>	<b>15.177.763</b>

## Patrimonio

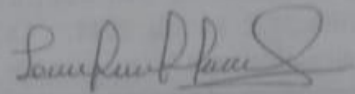
Ganancias acumuladas	6.226.496
Resultado del período	-10.683.660
<b>Total patrimonio</b>	<b>-4.457.164</b>

### Total pasivos y patrimonio

**10.720.599**



NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA  
REPRESENTANTE LEGAL



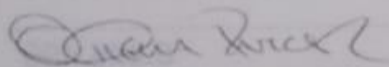
LEIDY JOHANNA HINCAPIE FORERO  
CONTADORA PUBLICA  
TP 202358-T

# EDIFICIO LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL

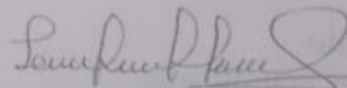
NIT 830.038.348-3

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
EN PESOS COLOMBIANOS

	2020
Ingresos de actividades ordinarias	69.204.045
Cuotas de administracion	67.382.445
Extraordinaria	-
Intereses de mora	-
Dtos por pronto pago	1.821.600
Prestaciones sociales	5.035.788
Gastos operacionales de administracion	74.145.950
Total gastos	79.181.738
Ganancia bruta	(9.977.693)
Otros gastos	-
Ganancia (pérdida) por actividades de operación	(9.977.693)
Ingresos financieros	
Costos financieros	705.967
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(10.683.660)
Ingreso (gasto) por impuestos	-
Ganancia (pérdida)	(10.683.660)



NUBIA MILENA RAMOS CASTAÑEDA  
REPRESENTANTE LEGAL



LEIDY JOHANNA HINCAPIE FORERO  
CONTADORA PUBLICA  
TP 202358-T

7. APROBACIÓN PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2021: La administradora informa que se envió el proyecto de presupuesto para la vigencia del año 2021, en donde se refleja además el presupuesto y ejecución del año 2020 y explica cada una de las partidas así:

LAC 094

PROYECTO PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2021						
INGRESOS	PRESUPUESTO ANUAL 2019	EJECUTADO ANUAL 2020	VARIACIÓN PORCENTUAL	PRESUPUESTO MENSUAL 2021	PRESUPUESTO ANUAL 2021	VARIACIÓN PORCENTUAL
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 73.483.673	\$ 71.025.645	-3%	6.764.474	81.173.693	14%
INTERESES DE MORA	\$	\$	0%	0	0	
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$	\$	0%	0	0	
APROVECHAMIENTOS	\$	\$	0%	0	0	
ANTICIPOS	\$	\$	0%	0	0	
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	\$ (1.500.000)	\$ (1.821.600)	21%	(158.333)	(1.900.000)	4%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 71.983.673</b>	<b>\$ 69.204.045</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 6.606.141</b>	<b>\$ 79.273.693</b>	<b>15%</b>
<b>GASTOS</b>	<b>\$ 71.270.963</b>	<b>\$ 79.887.705</b>	<b>12%</b>	<b>\$ 6.540.734</b>	<b>\$ 78.488.805</b>	<b>-7%</b>
<b>HONORARIOS</b>	<b>\$ 19.675.200</b>	<b>\$ 14.575.200</b>	<b>-7%</b>	<b>\$ 1.390.434</b>	<b>\$ 16.685.204</b>	<b>14%</b>
CONTADOR	\$ 3.600.000	\$ 3.000.000	-17%	300.000	3.600.000	20%
AUDITORÍA EXTERNA ANUAL	\$ 500.000	\$	-100%	44.167	530.004	
ADMINISTRADOR	\$ 11.575.200	\$ 11.575.200	0%	1.004.600	12.055.200	4%
ASESORIAS JURIDICAS	\$	\$	0%	41.667	500.000	
<b>GASTOS DE NÓMINA</b>	<b>\$ 45.893.763</b>	<b>\$ 47.427.826</b>	<b>3%</b>	<b>\$ 3.732.430</b>	<b>\$ 44.789.157</b>	<b>-6%</b>
SALARIOS RECEPCIÓN	\$ 35.511.924	\$ 21.067.272	-41%	1.817.052	21.804.624	3%
DOMICILES (RECEPCIÓN)	\$	\$ 5.722.018		460.266	5.523.196	-3%
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	\$	\$ 2.468.496		212.908	2.554.896	4%
PRIMA JUNIO	\$ 1.255.995	\$ 980.658	-22%	84.582	1.014.980	3%
PRIMA DICIEMBRE	\$ 1.255.995	\$ 980.658	-22%	84.582	1.014.980	3%
SALUD	\$	\$ 1.790.718		193.062	2.316.744	29%
PENSION	\$	\$ 2.528.063		272.558	3.270.696	29%
ARL	\$	\$ 110.393		11.893	142.716	29%
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR	\$	\$ 842.691		90.853	1.090.236	29%
ICBF	\$	\$ 632.018		54.512	654.144	4%
SENA	\$	\$ 421.345		36.342	436.104	4%
DOTACIÓN EMPLEADO	\$	\$ 195.000		50.000	600.000	208%
CESANTIAS	\$	\$ 2.074.396		169.164	2.029.968	-2%
INTERESES DE CESANTIAS	\$	\$ 236.297		20.300	243.600	3%
VACACIONES	\$	\$ 877.803		75.710	908.520	3%
PROVISION LIQUIDACIÓN CONSERJES DOMINICAL	\$ 1.500.000	\$ 6.500.000	333%	98.646	1.183.753	-82%
<b>SERVICIOS</b>	<b>\$ 6.369.849</b>	<b>\$ 4.625.723</b>	<b>-27%</b>	<b>\$ 417.250</b>	<b>\$ 5.007.000</b>	<b>8%</b>
ASEO	\$ 3.720.600	\$ 2.750.000	-26%	237.250	2.847.000	4%
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$ 1.920.000	\$ 1.118.740	-42%	110.000	1.320.000	18%
TELÉFONO	\$ 729.249	\$ 756.983	4%	70.000	840.000	11%
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>\$ 6.811.200</b>	<b>\$ 2.626.600</b>	<b>-61%</b>	<b>\$ 587.500</b>	<b>\$ 7.050.000</b>	<b>168%</b>
MTD. ZONAS COMUNES	\$ 5.000.000	\$ 1.712.200	-66%	250.000	3.000.000	75%
EXTINTORES	\$ 120.000	\$ 66.000	-45%	8.333	100.000	52%
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 350.000	\$ 32.600	-91%	41.667	500.000	1434%
EQUIPO DE OFICINA	\$ 50.000	\$ 297.900	496%	4.167	50.000	-83%
EQUIPO DE COMPUTO	\$ 100.000	\$	-100%	4.167	50.000	
ADECUACIÓN Y LAVADO TANQUES AGUA	\$ 571.200	\$	-100%	208.333	2.500.000	
MTD. TELEFONÍA	\$ 50.000	\$	-100%	0	0	
FUMIGACIÓN ÁREAS COMUNES	\$ 270.000	\$ 487.900	81%	45.833	550.000	13%
AMPLIACION C.C.T.V	\$ 300.000	\$ 30.000	-90%	25.000	300.000	900%
<b>SEGURO</b>	<b>\$ 380.800</b>	<b>\$ 4.737.970</b>	<b>1144%</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>	<b>-100%</b>
AVALÚO COPROPIEDAD	\$ 380.800	\$	-100%	0	0	
PÓLIZA ÁREAS COMUNES	\$	\$ 4.737.970		0	0	-100%
<b>DIVERSOS</b>	<b>\$ 1.510.000</b>	<b>\$ 5.188.419</b>	<b>244%</b>	<b>\$ 346.454</b>	<b>\$ 4.157.444</b>	<b>-20%</b>
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERÍA	\$ 500.000	\$ 954.752	91%	83.333	1.000.000	5%
REGALOS Y BONIFICACIONES	\$ 100.000	\$ 120.000	20%	10.000	120.000	0%
DECORACIÓN NAVIDEÑA	\$ 50.000	\$	-100%	0	0	
CORREOS	\$ 30.000	\$ 10.500	-65%	2.500	30.000	186%
ÚTILES Y PAPELERÍA	\$ 350.000	\$ 82.450	-76%	12.500	150.000	82%
GASTOS LEGALES Y NOTARIALES	\$ 100.000	\$ 20.000	-80%	1.767	21.200	6%
GASTOS DE ASAMBLEA Y CONSEJO	\$ 300.000	\$ 53.060	-82%	4.687	56.244	6%
AUXILIO DE ALIMENTACIÓN	\$	\$ 2.606.957		225.000	2.700.000	4%
TAXIS Y BUSES	\$ 80.000	\$	-100%	6.667	80.000	
GASTOS PREVENCIÓN COVID 19	\$	\$ 1.340.700			1.400.000	4%
<b>OTROS</b>	<b>\$ 712.710</b>	<b>\$</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 65.407</b>	<b>\$ 784.888</b>	
FONDOS DE IMPREVISTOS	\$ 712.710	\$	100%	65.407	784.888	
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 1.000.000</b>	<b>\$ 705.967</b>	<b>-29%</b>	<b>\$ 66.667</b>	<b>\$ 800.000</b>	<b>13%</b>
GASTOS BANCARIOS	\$ 1.000.000	\$ 705.967	-29%	66.667	800.000	13%
GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	\$	\$		0	0	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>\$ 71.983.673</b>	<b>\$ 79.887.705</b>	<b>11%</b>	<b>6.606.141</b>	<b>79.273.693</b>	<b>-1%</b>
<b>DIFERENCIA PRESUPUESTAL</b>		<b>\$ (10.683.660)</b>				

Explica que teniendo en cuenta los gastos para el buen funcionamiento del Edificio, la cuota de administración, se deberá incrementar en un 14%, la cual se incrementaría a partir del mes de abril del año en curso.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA pregunta a la administradora qué clase de contrato tienen los trabajadores a los que se les está dando un auxilio de alimentación. La administradora explica que se tiene un contrato laboral inferior a un año y este auxilio de alimentación se otorga toda vez que a ellos solamente están devengando el salario mínimo mensual legal vigente.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA manifiesta que para liquidar a los empleados se debe tener en cuenta el auxilio que se les está otorgando.

La contadora explica que los auxilios no se tienen en cuenta como base prestacional, por lo mismo tanto se le dio dicha dominación, siempre y cuando no supere el 40% de la base del salario.

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA manifiesta que todo lo que se le pague al empleado mensualmente hacen parte del salario base de liquidación.

El señor FREDDY DIMAS reitera que los auxilios no hacen parte de la base prestacional, puesto que no entra en el sueldo que se les paga.

El señor EDUARDO GONZÁLEZ pregunta por qué la partida que se refleja en el presupuesto para el pago de riesgos profesionales es tan alta. La administradora aclara que se tiene contemplado una partida para el pago de la ARL de la persona que realiza el servicio de recepción los días domingo.

El señor DAVID APONTE pregunta a qué obedece la partida de \$ 3.000.000 para mantenimientos. La administradora aclara se debe tener en cuenta que el Edificio tiene más de 40 años de construcción, por lo tanto, requiere de mayor mantenimiento, como es la cubierta, tubería, pintura, pisos entre otros, lo cual considera que esta es una partida mínima para todo lo que demanda el Edificio.

La administradora explica que con el incremento del 14% para cubrir los gastos del presupuesto, las cuotas de administración para el año 2021, quedarían para cada inmueble así:



LAC 09

**PROYECTO CUOTAS DE ADMINISTRACION 2021**

ÍTM	APTO.	COEFIENTE	VALOR CUOTA ACTUAL	VALOR CUOTA 2021 (INCREMENTO 14%)	DESCUENTO 2,71%	VALOR A PAGAR CON DESCUENTO	INCREMENTO VALORES ABSOLUTOS
1	201	5,16	\$ 261.400	\$ 298.000	\$ 8.000	\$ 290.000	\$ 36.600
2	202	3,48	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
3	203	3,36	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
4	204	4,74	\$ 238.100	\$ 271.000	\$ 7.000	\$ 264.000	\$ 32.900
5	301	5,16	\$ 261.400	\$ 298.000	\$ 8.000	\$ 290.000	\$ 36.600
6	302	3,48	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
7	303	3,36	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
8	304	4,74	\$ 238.100	\$ 271.000	\$ 7.000	\$ 264.000	\$ 32.900
9	401	5,16	\$ 261.400	\$ 298.000	\$ 8.000	\$ 290.000	\$ 36.600
10	402	3,48	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
11	403	3,36	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
12	404	4,74	\$ 238.100	\$ 271.000	\$ 7.000	\$ 264.000	\$ 32.900
13	501	5,16	\$ 261.400	\$ 298.000	\$ 8.000	\$ 290.000	\$ 36.600
14	502	3,48	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
15	503	3,36	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
16	504	4,74	\$ 238.100	\$ 271.000	\$ 7.000	\$ 264.000	\$ 32.900
17	601	5,16	\$ 261.400	\$ 298.000	\$ 8.000	\$ 290.000	\$ 36.600
18	602	3,48	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
19	603	3,36	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
20	604	4,74	\$ 238.100	\$ 271.000	\$ 7.000	\$ 264.000	\$ 32.900
21	701	1,86	\$ 214.900	\$ 245.000	\$ 7.000	\$ 238.000	\$ 30.100
22	6460	1,96	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
23	6464	1,42	\$ 185.100	\$ 211.000	\$ 6.000	\$ 205.000	\$ 25.900
24	6466	1,91	\$ 198.900	\$ 227.000	\$ 6.000	\$ 221.000	\$ 28.100
25	6470	1,93	\$ 198.900	\$ 227.000	\$ 6.000	\$ 221.000	\$ 28.100
26	6476	2,13	\$ 211.300	\$ 241.000	\$ 7.000	\$ 234.000	\$ 29.700
27	6478	2,23	\$ 211.300	\$ 241.000	\$ 7.000	\$ 234.000	\$ 29.700
28	6484	2,86	\$ 238.100	\$ 271.000	\$ 7.000	\$ 264.000	\$ 32.900

El señor FREDDY DIMAS manifiesta que teniendo en cuenta que se va a someter a aprobación una cuota extraordinaria, considera que la cuota de administración se incremente únicamente en el 10%, adicionalmente que se debe tener en cuenta el ingreso de cartera del Local 6476. La administradora aclara que con el incremento del 10% en la cuota de administración no se alcanzarían a cubrir los gastos fijos del Edificio, adicionalmente no se sabe con exactitud cuándo ingreso a la cuenta del Edificio el pago del señor APONTE y se tienen unas cuentas por pagar.

La administradora sugiere al señor FREDDY DIMAS someter a votación de la Asamblea su propuesta.

El señor DANIEL PASCAGASA representante del apartamento 202, manifiesta que teniendo en cuenta las recomendaciones del abogado como las sugerencias de algunos copropietarios, se debe delegar al Consejo de Administración para que indague en cuánto sería la inversión para automatizar el Edificio o para tercerizar el servicio de vigilancia y evitar que año tras año se incremente la cuota de administración.

La señora EVELY VILLA Propietaria del Local 6470 sugiere automatizar el Edificio y dejar un vigilante únicamente en el día para manejo de recepción y aseo y así evitar incrementos en la cuota de administración y cuotas extraordinarias.

El señor MIGUEL MOLINA manifiesta que en asambleas anteriores se ha rechazado el tema de automatización del Edificio, toda vez que los propietarios que no habitan en el Edificio no presencian la situación de convivencia e inseguridad que se vive diadamente.

El señor JOSÉ PARDO manifiesta que este es un proyecto que debe analizar el nuevo Consejo de Administración sin que haya afectación para los residentes sino beneficio para todos

Debatido el tema la administradora somete a votación de los Asambleístas la propuesta de incremento en la cuota de administración en un 14% de acuerdo al proyecto presentado por la administración y la propuesta del señor FREDDY DIMAS de incrementar la cuota en un 10%. La votación es la siguiente:

INCREMENTAR LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN EN EL 14%					
TOTALES				ASISTENCIA %	
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	Marque S (aquí)	44,45
1	NUBIA PASCAGAZA	202	3,48	S	3,4800
2	LEONARDO OLIVARES	303	3,36	S	3,3600
3	ROBERTO GAYÓN	304	4,74	S	4,7400
4	VICTORIA RIVERA	402	3,48	S	3,4800
5	LUZ ESTELLA ESPINOSA	403	3,36	S	3,3600
6	ANA MARÍA BALCAZAR	404	4,74	S	4,7400
7	SEGUNDO PARDO	503	3,36	S	3,3600
8	CARMEN ALICIA LIZARAZO	504	4,74	S	4,7400
9	ALEXANDER RÍOS TORRES	603	3,36	S	3,3600
10	MIGUEL MOLINA	604	4,74	S	4,7400
11	LILIA DE RODRÍGUEZ	6478	2,23	S	2,2300
12	GILBERTO RODRÍGUEZ	6484	2,86	S	2,8600

INCREMENTAR LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN EN UN 10%					
TOTALES				ASISTENCIA %	
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	Marque S (aquí)	27,82
1	CARLOS ARIEL LÓPEZ	201	5,16	S	5,1600
2	FREDDY DIMAS	204	4,74	S	4,7400
3	CARLOS ARIEL LÓPEZ	301	5,16	S	5,1600
4	CAROLINA APONTE	302	3,48	S	3,4800
5	JANETH SOLANO	502	3,48	S	3,4800
6	GLADYS SALVETI	6460	1,96	S	1,9600
7	CÉSAR GONZÁLEZ	6466	1,91	S	1,9100
8	EVELY VILLA	6470	1,93	S	1,9300

NO ESTÁ DE ACUERDO CON EL INCREMENTO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACION					
				ASISTENCIA %	
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	Marque S (aquí)	2,13
1	DAVID APONTE	6476	2,13	S	2,1300

La Asamblea con una votación del 44.45% del coeficiente aprueba el presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia del año 2021 con un incremento en la cuota de administración del 14% a partir del mes de abril de 2021. El 27.82% vota a favor del incremento de la cuota de administración en el 10%. El 2.13% de coeficiente no está de acuerdo con el incremento, el cual corresponde al Local 6476 de propiedad del señor DAVID APONTE quien solicita se deje plasmado en el Acta su desacuerdo en el cobro de la cuota ordinaria, en razón a que el valor no se ajusta al coeficiente de cada inmueble.

**8. APROBACIÓN CUOTA EXTRAORDINARIA PARA PAGO CESANTÍAS, VACACIONES TRABAJADORES DE NÓMINA, LIQUIDACIÓN SRA. CLARA VILLARRAGA Y PÓLIZA ÁREAS COMUNES:** La administradora informa que junto con la convocatoria envió el proyecto de recaudo de una cuota extraordinaria, con el fin de pagar la liquidación de los trabajadores que labora en la recepción incluida la persona que labora los días domingo y que realiza el aseo los días miércoles, así como la contratación de la póliza de áreas comunes para la vigencia julio 2021 a julio 2022

PROYECTO CUOTA EXTRAORDINARIA PARA PAGO CESANTÍAS, VACACIONES, LIQUIDACION SRA. CLARA VILLARRAGA Y PÓLIZA ÁREAS COMUNES				
				\$ 9.337.000
Apto. /Local	Propietario	Coeficiente	Valor Cuota Extraordinaria	Diferida en 3 Cuotas c/u por valor de:
201	CARLOS ARIEL LÓPEZ	5,16%	\$ 482.000	\$ 161.000
202	NUBIA PASCAGAZA	3,48%	\$ 325.000	\$ 108.000
203	SEBASTÍNA PEÑA	3,36%	\$ 314.000	\$ 105.000
204	FREDY DIMAS	4,74%	\$ 443.000	\$ 148.000
301	CARLOS ARIEL LÓPEZ	5,16%	\$ 482.000	\$ 161.000
302	CAROLINA APONTE	3,48%	\$ 325.000	\$ 108.000
303	LEONARDO OLIVARES	3,36%	\$ 314.000	\$ 105.000
304	ROBERTO GAYÓN	4,74%	\$ 443.000	\$ 148.000
401	CLAUDIA SÁNCHEZ	5,16%	\$ 482.000	\$ 161.000
402	VICTORIA RIVERA	3,48%	\$ 325.000	\$ 108.000
403	FRANCISCO MILLÁN	3,36%	\$ 314.000	\$ 105.000
404	ANA MARÍA BALCAZAR	4,74%	\$ 443.000	\$ 148.000
501	JOHANN MORCOTE	5,16%	\$ 482.000	\$ 161.000
502	JANETH SOLANO	3,48%	\$ 325.000	\$ 108.000
503	SEGUNDO PARDO	3,36%	\$ 314.000	\$ 105.000
504	CARMEN ALIZIA LIZARAZO	4,74%	\$ 443.000	\$ 148.000
601	JAVIER ARIZA	5,16%	\$ 482.000	\$ 161.000
602	CAMILO CORTÉS	3,48%	\$ 325.000	\$ 108.000
603	ALEXANDER RÍOS TORRES	3,36%	\$ 314.000	\$ 105.000
604	MIGUEL MOLINA	4,74%	\$ 443.000	\$ 148.000
701	SUSANA FERGUSSON	1,86%	\$ 174.000	\$ 58.000
6460	GLADYS SALVETI	1,96%	\$ 183.000	\$ 61.000
6464	AQUILINO RODRÍGUEZ	1,42%	\$ 133.000	\$ 44.000
6466	CÉSAR GONZÁLEZ	1,91%	\$ 178.000	\$ 59.000
6470	GLORIA FORERO	1,93%	\$ 180.000	\$ 60.000
6476	DAVID APONTE	2,13%	\$ 199.000	\$ 66.000
6478	LILIAN DE RODRÍGUEZ	2,23%	\$ 208.000	\$ 69.000
6484	GILBERTO RODRÍGUEZ	2,86%	\$ 267.000	\$ 89.000

La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA, sugiere suprimir el pago de auxilio de alimentación que se les otorga al personal de recepción y así disminuir el incremento de la cuota de administración. La administradora aclara que al personal de recepción no se le está pagando las horas extras, en razón a que esto incrementa en un mayor valor la cuota de administración, por lo tanto, se les otorga dicha bonificación en contraprestación de las horas extras. La señora ESPINOSA reitera que debido a esto es que el Edificio tiene problemas legales. La administradora aclara que los propietarios saben muy bien la contratación de los empleados y los riesgos que el Edificio incurre, puesto que en las Asambleas se les ha informado. La señora LUZ ESTELLA ESPINOSA manifiesta que, si los costos del personal son muy altos y generan una cuota de administración mayor, se debe priorizar el tema de la automatización del Edificio, y evitar más demandas a la copropiedad.

El señor ALEXANDER RIOS propietario del apartamento 603 sugiere que se haga el cálculo de las horas extras y se apruebe el pago de la cuota de administración teniendo en cuenta dicha partida.

El señor ROBERTO GAYÓN reitera que estos problemas vienen de anteriores administraciones y que esta administración y Consejo de administración han buscado es solucionar dichas situaciones. Sin embargo, invita a la señora LUZ ESTELLA ESPINOSA hacer parte del nuevo Consejo de administración para que con sus conocimientos no se comentan tantos errores.

La señora ROCIO RODRIGUEZ representante del Local 6478 manifiesta lleva más de 43 años con el local, tiempo en el que puede dar fe de que la administración y consejo actual han sido uno de los que mayor gestión han realizado para mantener y tener el Edificio como se encuentra en la actualidad y hace énfasis en el manejo de anteriores administraciones, en los que hubo pérdida de dineros del recaudo de cuotas de administración, muchos consejeros no pagaban las cuotas de administración, hurto en los mismos apartamentos provocados por los mismos vigilantes, etc., por lo que considera que se debe valorar el trabajo y esfuerzo que se ha realizado en medio de tantas dificultades que ha tenido el Edificio, y agradece a la administración y al Consejo de Administración su gestión. Manifiesta además que los copropietarios desean tener el Edificio al día y de manera legal, pero se abstienen de aprobar los incrementos en las expensas comunes o en el pago de cuota extraordinarias.

El señor JOSÉ PARDO manifiesta que, al no ser aprobada la cuota extraordinaria, no se puede cubrir las obligaciones legales que tiene la copropiedad porque no se cuenta con los recursos para ello.

A continuación, la administradora somete a votación la aprobación de la Asamblea, el cobro de la cuota Extraordinaria para el pago de la liquidación de los trabajadores que labora en la recepción, incluida la persona que labora los días domingo y que realiza el aseo los días miércoles, así como la contratación de la póliza de áreas comunes para la vigencia julio 2021 a julio 2022, dicha cuota diferida en 3 contados a partir del mes de mayo de 2021, es decir que la facturación se generará en los meses de mayo, junio y julio del año en curso. la votación es la siguiente:

APROBACIÓN CUOTA EXTRAORDINARIA					
TOTALES					
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	ASISTENCIA %	
				Marque S (aquí)	
1	CARLOS ARIEL LÓPEZ	201	5,16	S	5,1600
2	NUBIA PASCAGAZA	202	3,48	S	3,4800
3	CARLOS ARIEL LÓPEZ	301	5,16	S	5,1600
4	CAROLINA APONTE	302	3,48	S	3,4800
5	LEONARDO OLIVARES	303	3,36	S	3,3600
6	ROBERTO GAYÓN	304	4,74	S	4,7400
7	VICTORIA RIVERA	402	3,48	S	3,4800
8	LUZ ESTELLA ESPINOSA	403	3,36	S	3,3600
9	ANA MARÍA BALCAZAR	404	4,74	S	4,7400
10	JANETH SOLANO	502	3,48	S	3,4800
11	SEGUNDO PARDO	503	3,36	S	3,3600
12	CARMEN ALICIA LIZARAZO	504	4,74	S	4,7400
13	ALEXANDER RÍOS TORRES	603	3,36	S	3,3600
14	MIGUEL MOLINA	604	4,74	S	4,7400
15	GLADYS SALVETI	6460	1,96	S	1,9600
16	EVELY VILLA	6470	1,93	S	1,9300
17	DAVID APONTE	6476	2,13	S	2,1300
18	LILIA DE RODRÍGUEZ	6478	2,23	S	2,2300
19	GILBERTO RODRÍGUEZ	6484	2,86	S	2,8600

NO ESTÁN DE ACUERDO CON EL COBRO DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA					
TOTALES					
CANTIDAD	NOMBRE	APTO/LOCAL	TOTAL COEFIC.	ASISTENCIA %	
				Marque S (aquí)	
4	FREDDY DIMAS	204	4,74	S	4,7400

La Asamblea con una votación del 67.75% del coeficiente aprueba el cobro de la cuota extraordinaria para el pago de la liquidación de los trabajadores que labora en la recepción incluida la persona que labora los días domingo y que realiza el aseo los días miércoles, así como la contratación de la póliza de áreas comunes para la vigencia julio 2021 a julio 2022. El 4.74% de coeficiente no está de acuerdo con el incremento, el cual corresponde al apartamento 204 de propiedad del señor FREDDY DIMAS.

**9. ELECCIÓN MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** La administradora agradece al Consejo de Administración del periodo 2019 y 2020 quien ejerció el cargo a cabalidad y comprometido velando en beneficio del bien común. Así mismo manifiesta que de acuerdo a la Ley 675 de 2001 se debe nombrar un Consejo de Administración para el periodo abril 2021 hasta la Asamblea Ordinaria 2022.

La administradora abre la discusión sobre la conformación del Consejo de administración y solicita se postulen propietarios interesados en la integración del mismo.

A continuación, se postula para integrar el Consejo de Administración los señores:

1. ALEXANDER RIOS Apto. 603
2. ROBERTO GAYÓN Apto. 304
3. SEGUNDO PARDO Apto. 503
4. FREDDY DIMAS Apto. 204
5. MIGUEL MOLINA Apto. 604

La administradora somete a consideración y votación de los Asambleístas la integración del Consejo de Administración para el periodo abril 2021 hasta que se realice la Asamblea del año 2022 con las personas que se postularon anteriormente.

La Asamblea aprueba por unanimidad la integración del Consejo de Administración por las personas postuladas, es decir: .

1. ALEXANDER RIOS Apto. 603
2. ROBERTO GAYÓN Apto. 304
3. SEGUNDO PARDO Apto. 503
4. FREDDY DIMAS Apto. 204
5. MIGUEL MOLINA Apto. 604

La administradora explica que el Consejo de administración se reúne una vez al mes o dos veces en caso de presentarse temas extraordinarios.

**10. PROPOSICIONES Y VARIOS:** El señor **SEGUNDO PARDO** enfatiza en que los temas tratados en este punto se convierten en sugerencias para que el nuevo Consejo de Administración las evalúe, busque la solución y si es necesario se convoque a una Asamblea Extraordinaria para resolverlas o en Asamblea Ordinaria del año 2022.

- **Recorridos Áreas Comunes:** La señora ROCÍO RODRÍGUEZ representante del Local 6478, solicita que el recorrido de las áreas comunes del Edificio se refuerce en gran parte al área de los locales, en razón a que se han visto un poco desprotegidos, máxime cuando esta zona es muy vulnerable. Por otra parte, que los vigilantes estén más pendientes de las motos, bicicletas que parquean en el andén impidiendo el tránsito normal de las personas. Así mismo que se tomen medidas en cuanto al uso de las zonas comunes por parte del personal de los salones de belleza quienes colocan sillas en el andén para consumir sus alimentos y en otros casos para hacer cortes y tratamientos capilares.

- **Coefficiente de Copropiedad:** La señora EVELY VILLA propietaria del Local 6470, solicita se revise y corrija el tema del coeficiente, toda vez que las cuotas de administración no se están cobrando como ordena la Ley.

- **Coefficiente de Copropiedad:** La señora MARTHA RODRÍGUEZ representante del Local 6484, manifiesta que el cobro de las cuotas de administración superior al coeficiente según informe de la administración se realizó por Asamblea hace varios años, por lo tanto y teniendo en cuenta que en derecho las cosas se deshacen como se hacen, se debe convocar a Asamblea para corregir el tema.

- **Sistematización del Edificio:** El señor OSCAR SALVETI propietario del Local 6460, ante todo manifiesta que esta administración, junto con el Consejo de Administración les tocó una época bastante compleja, sin embargo y con el tiempo que lleva como propietario del Local esta ha sido una de las administraciones en la que se ha notado la gestión. En cuanto

a la automatización del Edificio comenta que inicialmente se deben buscar alternativas intermedias como por ejemplo que en el día opere la automatización y en la noche se cuenta con un vigilante, esto ayudaría a mitigar el costo de la administración. –

- **Gestión Administrativa:** El señor ROBERTO GAYÓN propietario del apartamento 304, manifiesta su agradecimiento y felicita a la administradora quien le dio un buen manejo al presupuesto de ingresos y gastos durante el año 2020, aun con todas las dificultades que se vivieron durante dicho periodo.

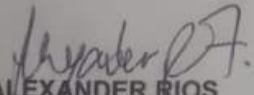
-**Convivencia:** La señora JANETH SOLANO residente del apartamento 502, comenta que anteriormente estaba prohibido la ubicación de las bicicletas en las áreas comunes, y en los últimos meses ha visto dicha modalidad, así mismo el parqueo de motos de los propietarios de las peluquerías en el andén y entrada al Edificio, impidiendo al tránsito normal de los peatones, por otra parte es el olor a marihuana y cigarrillo en el Edificio especialmente en horas de la noche, por lo tanto, recomienda a la administración tomar las medidas correctivas.

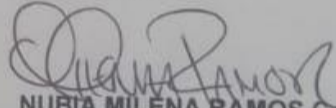
- **Entrega del Acta Asamblea:** El señor DAVID APONTE ESPINEL solicita se entregue el Acta de esta Asamblea dentro de los términos legales que corresponde a 20 días hábiles contados a partir de hoy 26 de marzo como lo indica el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

- **Convivencia:** El señor ALEXANDER RIOS propone que plantear para la próxima Asamblea las multas por inasistencia a las Asambleas, así como por el incumpliendo de normas como ruidos a altas horas de la noche, fiestas, entre otros.

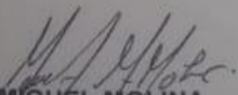
- **Manual de Convivencia:** El señor JOSE LUIS PARDO manifiesta que se debe elaborar el Manual de Convivencia, para así mismo fijar unas normas y nombrar un Comité de Convivencia. El señor OSCAR SALVETY comenta que este comité debe ser integrado por personas residentes en el Edificio.

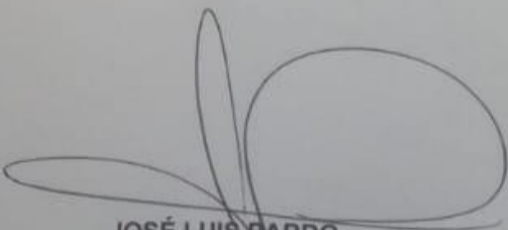
Siendo las 9:55 PM y terminado el orden del día se levanta la reunión.

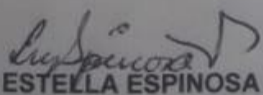
  
**ALEXANDER RIOS**  
Presidente de la Asamblea

  
**NUBIA MILENA RAMOS C.**  
Secretaria de la Asamblea

**COMITÉ DE VERIFICACIÓN**

  
**MIGUEL MOLINA**  
Propietario APTO. 604

  
**JOSÉ LUIS PARDO**  
Representante APTO. 503

  
**LUZ ESTELLA ESPINOSA**  
Propietaria APTO. 403

**Nota1:** Hace parte de esta Acta los poderes de representación y grabación de la Asamblea.

**Nota2:** Esta Acta es impresa y puesta a disposición de los copropietarios de acuerdo a la Ley el día 13 de abril de abril de 2021.