

Ejecutivo 11001418906620190139700

Carlos Enrique Ballesteros Lizarazo <gerencia@asesorandolex.com>

Mar 20/04/2021 12:42

Para: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 14 archivos adjuntos (32 MB)

aporto actas.pdf; 8 de julio 2006.pdf; 13 de marzo 2005.pdf; 6 de marzo 2004.pdf; 11 septiembre 2010.pdf; 11 de abril 2009.pdf; 13 de marzo 2005-1.pdf; 22 de febrero 2003.pdf; 20 de mayo 2007.pdf; 25 de junio 2006-1.pdf; 25 de junio 2006.pdf; 18 de enero 2003.pdf; 22 de marzo 2008.pdf; 25 de marzo 2006 (1).pdf;



Carlos E. Ballesteros Lizarazo

3125117956

Gerente

Condominio Vacacional Ipanema

Acta de la asamblea extraordinaria celebrada el día sábado 18 de enero de 2003.

Siendo las (2:30) dos y treinta de la tarde, se dio comienzo a la asamblea en la casa del señor José Jesús Cerón, con el siguiente orden del día:

1. Saludo de bienvenida y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de mesa directiva.
4. Información general.
5. Análisis y aprobación del reglamento.
6. Informe de los impuestos que el municipio le esta cobrando al condominio.
7. Discusión y búsqueda de soluciones.
8. Convocatoria a la siguiente asamblea
9. Clausura de la asamblea.

1. Saludo de bienvenida y verificación de quórum.

El señor José Jesús Cerón dio un saludo de bienvenida y seguidamente procedió a verificar el quórum.

Llamando a lista se verifico que estaban presentes los siguientes copropietarios:

Nombre	Coficiente
José Manuel Boada	1.967
Guillermo Huertas	5.637
Ligia de García	7.305
Francisco Peña	2.920
Guillermo Casanova (Representado por su sobrina)	7.501
Pedro Cortés	41.143
Amparo Gómez (Representa por Yolanda de Sierra)	2.575
Janeth Hernández	3.155
Álvaro Olaya (Representado por Juan Fco Ramos)	3.006
Carlota Acosta	1.491
Sonia Rodríguez (Representada por Janeth Hernández)	1.491
Oscar Sierra	1.533
Esther Marina González (Representada por su sobrino)	1.375
José Cerón (Nhora de Cerón)	1.707
Carlos Arturo Rueda	2.058
Maria Lupe Galeano (Abelardo Galeano)	2.197
Luz Marina Forero	1.629
	88.690

Sumados los coeficientes de los copropietarios asistentes, se comprobó el quórum.

2. Se hizo la lectura y se aprobó el orden del día.
3. La asamblea constituyo la mesa directiva nombrando como presidente y secretario a los señores José Jesús Ceron y Guillermo Huertas Daza respectivamente.
4. Seguidamente el señor José Cerón informó sobre los principales puntos a tratar en especial el análisis y aprobación del reglamento de propiedad horizontal y los impuestos de las áreas comunes que el municipio de Villeta esta cobrando al Condominio.

El señor Cerón agradeció al señor Francisco Peña su interés y esfuerzo para presentar un borrador del nuevo reglamento y solicitó a la asamblea aprobar una indemnización para el señor Peña por su trabajo.

5. La asamblea procedió a dar lectura del borrador del nuevo reglamento, para su análisis y aprobación inmediata.
La asamblea presentó los siguientes cambios y adiciones al nuevo reglamento de propiedad horizontal, los cuales fueron aprobados por el total de los copropietarios presentes.

- Se sugirió y quedó pendiente sacar la palabra Vacacional del nombre del condominio.
- En el artículo tercero, cambiar las palabras Corte Constitucional por Órganos Competentes.
- En el párrafo del artículo cuarto, suprimir la última parte: "Además deberán proveer la suficiente reserva de agua en tanque alto en su respectiva construcción".
- En el artículo sexto, todas las definiciones serán tomadas y adoptadas de la ley 675 de 2001.

• **Capítulo II. Coeficiente de copropiedad.**

La asamblea decidió que los señores Oscar Sierra y Guillermo Huertas calcularan los coeficientes de copropiedad, basados en la siguiente fórmula: Regla de tres.

$$\begin{array}{l} \Sigma \text{ Valor total Predios} \longrightarrow 100\% \\ \text{Valor cada predio} \longrightarrow X \end{array} \quad \Rightarrow \quad X = \frac{\text{Valor cada predio} \times 100}{\Sigma \text{ Valor total Predios}}$$

Tomando como base:

- Valor m² de lote = \$15.000=
- Valor m² de construcción = \$300.000=

$$\Sigma \text{ Valor todos los valores de X (coeficientes)} = 100\%$$

Esta fórmula y los valores base fueron propuestos por el señor José Manuel Boada.

Con base en lo anterior, se asignan los siguientes valores o coeficientes de copropiedad:

Lote	Propietario	Área lote	Área Constr.	Valor lote	Valor Constr.	Valor total	Coefficiente
1		1.626.03		24.390.450		24.390.450	1.207
2	José Manuel Boada	1.583.50	300.00	23.752.500	90.000.000	113.752.500	5.629
3		1.552.80		23.292.000		23.292.000	1.152
4		2.619.95		39.299.250		39.299.250	1.944
5		5.769.69		86.545.350		86.545.350	4.283
6		2.148.06		32.220.900		32.220.900	1.594
7	Guillermo Huertas	2.250.45		33.756.750		33.756.750	1.670
8	Guillermo Huertas	2.287.00	131.60	34.305.000	39.435.000	73.740.000	3.649
9		1.815.00		27.225.000		27.225.000	1.347
10		3.956.01		59.340.150		59.340.150	2.936
11		3.022.32		45.334.800		45.334.800	2.243
12		1.953.73		29.305.950		29.305.950	1.450
13		1.549.67		23.245.050		23.245.050	1.150
14		2.310.80		34.662.000		34.662.000	1.715
15	Ligia de García	5.878.84	117.00	88.182.600	35.100.000	123.282.600	6.101
16A	Francisco Peña	1.100.92		16.513.800		16.513.800	817
16B	Luis Alberto Chacón	1.859.01		27.885.150		27.885.150	1.380
16C	Oscar Sierra	1.859.01		27.885.150		27.885.150	1.380
17	Guillermo Casanova	6.036.80	328.00	90.552.000	98.400.000	188.952.000	9.351
18	Pedro Cortés	2.992.26		44.992.900		44.992.900	2.226
19	Amparo Gómez	2.072.27	293.74	31.084.050	88.122.000	119.206.050	5.900
20	Yanneth Hernández	2.539.06	250.00	38.085.900	75.000.000	113.085.900	5.597
21	Pedro Cortés	2.187.50		32.812.500		32.812.500	1.623
22	Francisco Peña	1.249.50	117.35	18.742.500	35.205.000	53.947.500	2.670
23	Álvaro Olaya	1.219.50		18.292.500		18.292.500	905
24	Álvaro Olaya	1.200.00	90.00	18.000.000	27.000.000	45.000.000	2.227
25	Edgar Reyes	1.200.00	137.50	18.000.000	41.250.000	59.250.000	2.932
26	Carlota Acosta	1.200.00	167.00	18.000.000	50.100.000	68.100.000	3.370
27	Sonia Rodríguez	1.200.00	162.35	18.000.000	48.705.000	66.705.000	3.301
28	Oscar Sierra	1.233.88	131.40	18.508.200	39.420.000	57.928.200	2.867
29	Esther Marina González	1.106.59	56.00	16.598.850	16.800.000	33.398.850	1.653
30	Nhora García de Cerón	1.373.79	186.20	20.606.850	55.860.350	76.467.200	3.784
31	Carlos Arturo Rueda	1.656.26	120.00	24.843.900	36.000.000	60.843.900	3.011
32	María Lupe Galeano	1.768.41		26.526.150		26.526.150	1.313
33	Luz Marina Forero	1.311.57	123.10	19.673.550	36.930.000	56.603.550	2.801
34	Pedro Cortés	3.783.53		56.752.950		56.752.950	2.808
		580.472.72		1.207.214.650	813.327.350	2.020.542.000	99.986

19. Construidos

TOTAL COEFICIENTES: 36=100%

CAPÍTULO III. DE LAS ÁREAS DE LA COPROPIEDAD.

ARTÍCULO DECIMO. CLASES DE ÁREA. Las áreas del Condominio Ipanema se dividen en áreas de propiedad privada y áreas de propiedad común. Estas áreas están descritas en la Escritura pública 1104 del 23 de Noviembre de 1991.

La asamblea conceptuó que esta fórmula reunía todas las características y ponderaciones de obligatorio cumplimiento, según la ley 675 del 2001 en su capítulo VII, artículos 25, 26, 27 y 28. ✓

Para cumplir con el artículo 27 se deja constancia que el criterio de ponderación para determinar los coeficientes de propiedad, se basó en la representatividad de los predios en cuanto a valores reales de áreas de terreno y de construcción, tomados del Departamento de Planeación y Valorización de Villeta y en cumplimiento de la ley 675 de 2001 en sus artículos 25, 26, 27 y 28. ✓

El señor José Manuel Boada presentó una propuesta para ser incluida en el nuevo reglamento.

Esta propuesta se refería a que cada sector de condominio (sector I y II divididos por la quebrada) decidiera autónomamente y en forma separada por el valor y el gasto en cada sector de los aportes a las expensas comunes. ✓

Dio como razón que durante la existencia del condominio, los copropietarios del primer sector y en especial él, no habían recibido ninguna clase de beneficio. ✓

La asamblea decidió dejar pendiente este punto para la próxima asamblea, aduciendo algunas propuestas al respecto y falta de tiempo. ✓

- Artículo 13. Se adiciona al final: sin exceder el límite legal.
- Artículo 14 . Se adiciona al final: al coeficiente de copropiedad.
- Artículo 15.
 - El primer asterisco queda así:
Dos casetas de portería, una que da a la vía Sasaima – Villeta y la otra por el otro extremo comunica directamente al condominio con la población de Villeta por la vía que comunica a la vereda Balsal con la población.
 - El segundo asterisco queda así: Una zona social en proyecto
 - Cuarto asterisco: Vías de acceso.
 - Sexto asterisco: Energía eléctrica con sus instalaciones.
- Artículo 15, Parágrafo 1 : Se suprime la frase final: como los lujos en las entradas.
- Artículo 25: Se cambia la frase, mínimo del 1% por la frase mínimo del 10%.
- Artículo 28: Suprimir en el punto 1: la cual es estrictamente vacacional (de recreación).
- Artículo 29: Suprimir completamente los numerales 2 y 4.
- Artículo 32: Las reuniones tendrán lugar en Villeta, se añade : o en Bogotá. (Ver artículo 39 de la ley 675)
- Artículo 32 Numeral 7: se suprime: o la unanimidad.
- Artículo 32 Numeral 9: Se suprime totalmente (Ver artículo 37 ley 675)

6. Informe de los impuestos que el municipio le esta cobrando al condominio.

Se corroboro que el Ministerio de Hacienda de Villeta no esta cumpliendo con la ley 675 de 3 agosto de 2001, en su capitulo V articulo 16 parágrafo 1 y en su capitulo VI articulo 19.

Estos articulos expresan en forma clara y contundente que el impuesto predial de cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o

conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo y que los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados.

7. Discusión y búsqueda de soluciones.

Se discutió el numeral anterior y se llegó a la conclusión que se le enviaría un memorial al municipio de Villeta, haciendo referencia a los artículos ya citados.

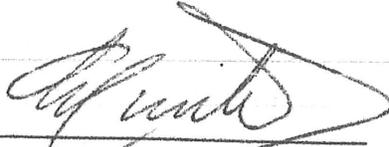
8. Convocatoria a la siguiente asamblea.

El señor administrador, informó que en los próximos días convocaría a los copropietarios a la siguiente asamblea.

Se hizo lectura del manual de convivencia y no hubo objeciones al respecto.

9. Siendo aproximadamente las 7 PM se clausuro la asamblea.

Atentamente,


Guillermo Antonio Huertas Daza
Secretario de la Asamblea

cc 19087744 Bta

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

Acta de la ASAMBLEA ORDINARIA celebrada el día 22 de febrero de 2.003

Siendo las 2.30 de la tarde, se dio comienzo a la Asamblea, en la casa del señor Francisco Peña, ubicada dentro del Condominio, con el siguiente ORDEN DEL DIA:

1. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
 - Verificación de asistencia.
 - Aprobación del Orden del día.
 - Lectura del Acta anterior.
 - Informe de administración y balance del año 2.002.
 - Aprobación del Presupuesto y cuotas de administración para el año 2.003.
 - Elección del Consejo de Administración.
 - Análisis y búsqueda de soluciones al tema de los Impuestos del Condominio.
 - Propuesta de división administrativa del condominio.
 - Propositiones y varios.
 - Clausura de la asamblea.

- Luego de un breve saludo de bienvenida por parte del Administrador, se procedió al nombramiento de la mesa directiva de la Asamblea. Fueron nombrados Francisco Peña y Janet Hernández como presidente y secretaria en su orden.

- Al verificar el quorum se comprobó que se encontraban presentes los siguientes copropietarios cuyos coeficientes se detallan a continuación, así:

○ José Manuel Boada	5.629
○ Guillermo Huertas	5.319
○ Ligia de García	6.101
○ Francisco Peña	3.487
○ Guillermo Casanova	9.351
○ Pedro Cortés	25.734
○ Amparo Gómez	5.900
○ Janet Hernández	5.597
○ Álvaro Olaya	3.132
○ Carlota Acosta	3.370
○ Sonia Rodríguez	3.301
○ Oscar Sierra	4.247
○ Esther M. González (representada)	1.653
○ María Nhora de Cerón	3.784
○ María Lupe Galeano	1.313
○ Luz Marina Forero	2.801

- Sumados los coeficientes se comprobó una asistencia del 91.099%

- Se hizo la lectura del orden del día y se aprobó.

- Lectura del Acta anterior. Una vez leída el acta, el señor Edgar Reyes hizo la aclaración en el sentido de que los textos de la ley no se deben cambiar, a lo cual se le respondió que en los casos dados los textos estaban copiados al pie de la letra.

- Informe de administración y balance del año 2.002.

A cada copropietario se le entregó una carpeta con el siguiente contenido:

- Copia de la citación a la Asamblea
- Informe de Administración.
- Balance general
- Estado de resultados a 31 de diciembre de 2.002
- Anexo 1. Deudores
- Anexo 2. Activos fijos
- Anexo 3. Egresos (cuadro)
- Coeficientes del Condominio
- Presupuesto para el año 2.003
- Ingresos del año 2.003, hasta el momento
- Egresos del año 2.003, hasta el momento
- Propuesta de incremento ponderado de los aportes.

El administrador fue presentando punto por punto; al hablar de activo fijos sugirió que se dieran de baja ciertos elementos que por estar fuera de uso no convenía que estuvieran en el informe. **La Asamblea dio de baja** los siguientes elementos: una motobomba IHM/PB, de ella se dijo que ya se había dado de baja con anterioridad, un aparato telefónico monedero, una planta de teléfono celular, una fumigadora calimax.

Al presentar nuevamente los coeficientes (ya aprobados en la asamblea anterior y enviados a la notaría con el reglamento), el administrador solicitó una vez más el envío de los siguientes documentos a la administración para completar el archivo: copia de la escritura pública de la propiedad, licencia de construcción, planos aprobados, área de construcción autorizada. Durante la presentación de la propuesta de incremento ponderado de los aportes, que fue aprobada por la asamblea, la señora María Lupe Galeano manifestó su desaprobación arguyendo que no se estaba cumpliendo la ley al fijar un tope temporal a los copropietarios con aportes más elevados, a lo cual se le contestó que, siguiendo la tónica de una asamblea anterior, se trataba de aminorar un poco el impacto de la subida repentina y fuerte para algunos lotes y que teniendo en cuenta su colaboración y cumplimiento se les aceptaba un ascenso gradual.

- Aprobación del Presupuesto y cuotas de administración para el año 2.003.

En este punto, el administrador hizo énfasis en que la contratación de un empleado de planta para servicios del condominio no es una decisión acorde con la realidad por cuanto no hay suficiente trabajo para ocupar un empleado durante todo el mes y se produce así un gasto innecesario habiendo otras necesidades que cubrir con el presupuesto del condominio, esas sí de carácter necesario y urgente, como el pago de impuestos, de abogado y obras de infraestructura, sugirió entonces la contratación por prestación de servicios.

- Elección del Consejo de Administración.

Fueron elegidos para conformar el Consejo de Administración: Francisco Peña, Luz Marina Forero y Guillermo Huertas como principales; como suplentes fueron nombrados: Sonia Rodríguez, Carlota Acosta y Jairo García. En vista de la dificultad para que el Consejo eligiera un administrador, se convocó de una vez a una siguiente reunión en el salón comunal de la calle 147 No 23-28, el día sábado 8 de marzo a las diez de la mañana. Se propuso llevar propuestas de administradores no copropietarios.

- Análisis y búsqueda de soluciones al tema de los Impuestos del Condominio.
Se propuso buscar un abogado para que adelante el negocio mediante los recursos ya iniciados de reconsideración y de apelación.

- Propuesta de división administrativa del condominio.

Para dar respuesta a la solicitud presentada con anterioridad por los señores Guillermo Huertas, José Manuel Boada, Pedro Cortés y María Lupe Galeano, se puso en discusión el tema de la división administrativa del condominio. Finalmente se llegó a la siguiente determinación: Durante un año, que va desde el día de hoy hasta la próxima asamblea ordinaria, las cuotas de administración correspondientes a los predios ubicados entre la quebrada cajones y la carretera Villeta Sasaima se utilizarán directamente en el mantenimiento las zonas comunes: vías, portería, podas, limpieza y demás aspectos comunes del señalado sector del condominio, quedando como responsables de la ejecución los señores Guillermo Huertas y José Manuel Boada. Los propietarios de los predios de ese sector quedan así libres de pagar los aportes ordinarios a la administración central del Condominio, pero quedan en la obligación de pagar los aportes extraordinarios que la Asamblea determine. Esta disposición temporal podrá ser prorrogada o derogada por la Asamblea general.

- Propositiones y varios.

Ante el déficit presupuestal existente en el momento, el administrador se comprometió a prestar el dinero necesario para cancelar los gastos notariales ocasionados por la elevación a escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del condominio.

- Clausura de la asamblea.

Recordando una vez más a todos los asistentes el lugar, la fecha y la hora de la siguiente reunión de la cual se habló en el punto 7 de esta acta, siendo las ocho de la noche se dio por clausurada la asamblea, en Villeta, Cundinamarca.


JANET HERNÁNDEZ
Secretaria de la asamblea


FRANCISCO PEÑA
Presidente de la asamblea

ACTA NÚMERO UNO DE 2.004

Asamblea del 6 de marzo de 2.004

Siendo las tres de la tarde del día seis de marzo del año 2.004, se reunieron los copropietarios del Condominio Ipanema para la celebración de la Asamblea Anual.

Se elaboró y aprobó del Orden del Día de la siguiente manera.

Orden del día:

- 1- Aprobación del orden del día
- 2- Verificación del Quorum
- 3- Nombramiento de la mesa directiva de la Asamblea
- 4- Lectura del acta anterior
- 5- Informe de administración
- 6- Proposiciones y varios.
- 7- Elección de la nueva Junta Directiva

Para comprobar el quórum necesario para la reunión, se prosiguió a llamar a lista y se confirmó la asistencia de los siguientes copropietarios con la numeración de sus lotes y su respectivo coeficiente:

LOTE	PROPIETARIO	COEFICIENTE
7 y 8	Guillermo Huertas	5.319
15	Ligia de García	6.101
17	Guillermo Casanova	9.351
16A y 22	Francisco Peña	3.487
19	Amparo Gómez	5.900
20	Yanneth Hernández	5.597
23 y 24	Álvaro Olaya	3.132
25	Gladis de Reyes	2.932
26	Carlota Acosta	3.370
27	Sonia de Ospina	3.301
28 y 16B	Oscar Sierra	4.247
29	Esther Marina González	1.653
30	José Jesús Cerón	3.784
32	María Lupe Galeano	1.313
33	Luz Marina Forero	2.801

Sumados los coeficientes de los asistentes se obtuvo un total de 62.288% lo cual, estatutariamente, confirma la plena validez de la Asamblea y de las decisiones que se tomen.

Se nombró para presidir la reunión al señor Oscar Sierra y como secretaria a la señora Gloria Casanova. Acto seguido, a petición de los señores Francisco Peña y José Jesús Cerón, se guardó un minuto de silencio para honrar la memoria del doctor Edgar Reyes, copropietario antiguo, y distinguido defensor de los intereses del Condominio.

Se dio lectura al acta anterior, la cual se aprobó añadiendo la proposición del señor Guillermo Huertas en el sentido de que se le tenga en cuenta como cuota de administración los arreglos hechos por él a la carretera y a la entrada principal, debidamente sustentados mediante recibos.

Informe de administración. Estuvo a cargo de la Administradora, señora Luz Marina Forero. Se basó en el balance general a 31 de diciembre de 2.003. Se hizo un detallado informe de entradas y salidas; de estado financiero y de deudores. También se informó sobre la compra de una motobomba nueva y el arreglo de la anterior. Se aprobó que la motobomba nueva se guarde como reserva y que su propiedad sea de quienes aportaron la respectiva cuota extraordinaria de \$200.000. Los gastos para el arreglo de la motobomba antigua corren por cuenta de los fondos del Condominio.

Con relación al acueducto, el señor Sierra comunicó que ha estado haciendo las respectivas averiguaciones encaminadas a traer el agua del acueducto de Villeta al condominio. Se habló de la compra de un lote más abajo del condominio con el fin de construir un tanque desde el cual se bombearía el agua hasta el tanque del interior del condominio para luego aprovechar las redes internas. Se mencionó también la propuesta del acueducto de Río Dulce por un valor de \$29.000.000.

Se propuso también que para la próxima reunión anual se entregue el balance general junto con la convocatoria a dicha reunión para poder hacer un análisis más objetivo. Se sometió a consideración el informe y el balance del año 2.003 y se aprobó por unanimidad. Se le agradeció a la señora Luz Marina Forero y al señor José Jesús Cerón por su valiosa colaboración como administradora y tesorero, lo mismo que al resto del consejo de administración.

Proposiciones y varios. Para las nuevas cuotas de administración se acogió la propuesta del señor José Jesús Cerón ajustada al coeficiente de cada lote y de acuerdo con la ley 675.

El nuevo administrador debe pedir copia del impuesto predial para determinar los coeficientes reales.

Se propone revisar la permanencia de Joaquín en la portería a causa del incumplimiento de sus compromisos. Se comentó que se deben regular horarios de portería por razones de seguridad y de consideración. Con respecto a este punto hubo controversia y finalmente se

convino que la nueva junta sea quien decida acerca del asunto. Similar decisión se tomó con relación al mantenimiento de la zona forestal y de la carretera.

El señor Guillermo Huertas propone seguir como venía hasta ahora, haciendo el mantenimiento del primer sector con las cuotas de administración que a él le corresponden y sustentando los gastos con los respectivos recibos; solicita que la nueva administración acompañe y supervise los arreglos.

La señora Diana de García propone conformar el Comité de Convivencia con el fin de recuperar espacios que permitan fortalecer la amistad para trabajar unidos por el Condominio.

El señor Abelardo Tinoco propone mantener en mejores condiciones las zonas comunales.

Se propone instalar citófonos o algún medio de comunicación para reforzar la seguridad del Condominio. También se habló de solicitar la recolección de basuras dentro del Condominio. Como prioridad para el nuevo consejo se propuso el arreglo de la casa de la portería y de las huellas de entrada, para lo cual ya existen cotizaciones.

Elección de nuevo Consejo de Administración. Se nombraron como miembros principales a Yony Reyes, Oscar Sierra, Sonia de Ospina y Stella de Peña. Como suplentes a Francisco Peña, Guillermo Huertas, Amparo Gómez, y Jairo García.

Para el Comité de Convivencia fueron designados Stella de Huertas, Diana de García, Álvaro Olaya y Stella de Peña.

Siendo las siete de la noche se dio por terminada la Asamblea.


OSCAR SIERRA SAVEDRA
Presidente

GLORIA CASANOVA
Secretaria

AA MM DD

DD MM AA

Villeta, marzo 13/2005

Los abajo firmantes, propietarios del Condominio Vacacional Panema, ubicado en Villeta (Cundinamarca) aceptamos con nuestra firma la legalidad de la convocatoria a la Asamblea Ordinaria del año 2005, dadas las circunstancias de urgencia por la orden de Remate interpuesto por el Banco Agrario (antigua Caja Agraria), lo cual hizo necesario la convocatoria con un plazo de 6 (seis) días calendario.

Villeta (Cund) marzo 13/2005 Hora 11:30 AM

Luz Mercedes Forero
C.C. 41460279 Bta
lote # 33.

Carlos Augusto Rozo
C.C. 21164217
Lote N= 26

Maria Ines Galano Ib.
C.C. 41.618.867 Bta
Lote # 32

Federico B. Lote 22
C.C. 1318172 Montenegro (R)

Guillermo Huertas D.
C.C. 19087744 Bta
Lotes 7 y 8

Memora Gomez de Pariz
C.C. # 1204816440 de Baccata

Esther M. Guayabo
C.C. # 23.167.835
Lote. 29

José Teresio
6068446
Lote. 30

[Signature]
Lote 28, 16B.



ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2005

Siendo las 10:45 del día 13 de marzo del año 2005 se dio inicio a la asamblea ordinaria anual en el Condominio Vacacional Ipanema, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE
FRANCISCO PEÑA	3.487
AMPARO GOMEZ	5.900
CARLOTA ACOSTA	3.370
OSCAR SIERRA	4.247
ESTHER GONZALEZ	1.653
LUZ MARINA FORERO	2.801
GUILLERMO HUERTAS	1.670
GUILLERMO HUERTAS	3.640
MARIA LUPE GALEANO	1.313
LIGIA DE GARCIA	6.101
JOSE CERON	3.784

TOTAL 37.966

1. Se procedió a verificar el quórum y con la sumatoria de los coeficientes se determinó que había quórum suficiente para dar inicio e instalación a la Asamblea Ordinaria.
2. Se procedió a la elección del presidente y secretario de la Asamblea, nombrándose al Sr. José Cerón como Presidente y a la Señora Stella de Peña como Secretaria.
3. El señor Jesús Cerón procedió a dar lectura al orden del día, el cual fue aceptado por la Asamblea, teniendo en cuenta la observación del señor Francisco Peña en el sentido de que la elección del Administrador es facultad del Consejo de Administración, lo mismo que la elección del Comité de Convivencia debe también ser elegido por conducto del Consejo de Administración.
4. Se dio lectura del acta anterior para su aprobación y se procedió a hacer las siguientes observaciones:
 - a. El señor Guillermo Huertas solicita que se deje constancia que en la etapa N° 1 del Condominio él ha realizado varias obras, puesto que la Administración no ha recibido recursos correspondientes a las cuotas de dicho sector, por tanto no se ha invertido en mejoras en dicha área.
 - b. El señor Francisco Peña manifiesta que en el acta debe quedar claro que la motobomba que surte agua al Condominio fue

comprada por varios propietarios del Condominio y no por la totalidad, por tanto este bien es de los aportantes.

- c. Interviene el señor Oscar Sierra para aclarar y proponer sobre el tema de la motobomba y hace la siguiente propuesta:
Que los aportantes de la compra de la motobomba la cedan al Condominio.
Que el condominio compre la motobomba, devolviendo el dinero a los aportantes.

- d. Interviene la señora María Lupe Galeano solicitando que se deje constancia que las cuotas por concepto de Administración deben ser las que arrojen los coeficientes según contempla la ley 675 de 2001.

No habiendo más propuestas modificatorias se aprueba el acta correspondiente, teniendo en cuenta las modificaciones propuestas en la Asamblea.

5. Informe de Administración:

El señor Oscar Sierra en calidad de Administrador procede a leer el informe de administración dentro de los cuales resalta los siguientes puntos:

1. Durante el año 2004 se entregaron 3 informes en el año a los diferentes copropietarios dando a conocer las acciones desarrolladas y el estado de los proyectos y estado de cuenta de cada uno de los propietarios.
2. informa que se procedió al arreglo de la carretera y huellas de entrada al condominio puesto que por razones de invierno y por su uso se encontraban deterioradas.
3. se procedió a arreglar el edificio de la portería para mejorar las condiciones de vivienda de los cuidanderos.
4. se hizo presencia en la comisaría para solicitar su intervención ante el señor Pedro Cortés por los diferentes daños que él ha ocasionado en la carretera del primer sector.
5. se informa que se ha podido cumplir con las obligaciones presupuestadas del condominio, según sus aportes, los cuales han sido pagados oportunamente en términos generales.

Interviene el señor José Cerón recordando que desde el año 2002 se propuso y fue aceptado que el administrador tenga una remuneración de \$50.000 mensuales para compensar todos los gastos en que incurre en el desarrollo de su función, sin perjuicio del pago de su cuota de administración.

6. Se procedió a la presentación de los estados financieros del año 2004 el cual fue aprobado por la Asamblea
7. Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2005 basado en las cuotas de los aportantes efectivos para así poder continuar con el cubrimiento de los gastos necesarios para el normal funcionamiento del condominio y se propuso que para el año siguiente se aumentaran las cuotas de administración en un 10%.

Se propone que para el año siguiente se pueda mandar factura mensual a cada propietario y su estado de cuenta.

Se aclara que los arreglos que se hagan en el primer sector sean únicamente con los recursos obtenidos por las cuotas de administración de ese sector.

Una vez cerrada la discusión la asamblea procede a aprobar la propuesta de incrementar la cuota de administración en un 10% para así poder continuar el desarrollo del condominio con los únicos aportantes que desde hace varios años lo han venido haciendo, hasta que se resuelva la situación jurídica del Condominio.

8. Elección del Consejo de Administración .

Se procedió a elegir el nuevo Consejo de Administración, el cual quedó constituido así:

PRINCIPALES

OSCAR SIERRA
JOSE JESÚS CERON
FRANCISCO PEÑA
GUILLERMO HUERTAS.

SUPLENTES

ESTHER GONZALEZ
AMPARO GOMEZ
CARLOTA ACOSTA

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

El señor José Cerón propone que se debe empezar a tomar decisiones sobre el servicio de acueducto comprometiéndose a desarrollar todos los contactos y gestiones conjuntamente con el señor Guillermo Huertas para hacer posible la obtención de este servicio. Al margen de este tema se sugiere hacer un análisis en el laboratorio de la U. Nacional sobre la potabilidad del agua antes de tomar alguna decisión.

Se sugiere que se debe precisar el monto de la deuda del señor Pedro Cortés y tomar una posición clara ante la Caja Agraria para que en caso de remate se tenga en cuenta el monto adeudado por dicho señor y los demás deudores.

Surge propuesta para formar una asociación de copropietarios para participar en el proceso de remate.

Se recomienda contar con un abogado como apoderado del condominio para hacer presencia en el proceso de remate.

Como tareas para la nueva administración se recomienda los siguientes puntos:

-Averiguar con el juzgado las condiciones del remate el cual se efectuó el 11 de marzo de 2005.

-Enviar oficio a la Caja Agraria informando el estado de cuenta de los lotes que adeudan administración al condominio, en especial los de propiedad del señor Pedro Cortés.

-La señora Lupe propone que todos los copropietarios se comprometan a cumplir fielmente lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y que está en condiciones de conciliar con la administración para ponerse al día con el condominio.

-De los recursos obtenidos por concepto de administración se debe crear la reserva para imprevistos.

-Se menciona que es de importancia remitir a cada uno de los copropietarios el reglamento de propiedad horizontal.

-Finalmente los aportantes de la compra de la nueva motobomba como gesto de solidaridad con el condominio donan este equipo al mismo para que todos sus propietarios disfruten del servicio de agua.

Siendo la 1:10 p.m. se dio por terminada la Asamblea Ordinaria y se procedió a disfrutar de un almuerzo de integración ofrecido por la administración.


JOSE JESÚS CERÓN
Presidente


GLORIA STELLA PEÑA
Secretaria

VILLETA, M,ARZO 13 DE 2005

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2006

Siendo las 3:40 p.m. del día 25 de marzo de 2006, si inició la reunión anual ordinaria de la asamblea de propietarios del CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	REPRESENTADO	COEFICIENTE
PEDRO A. CORTES	PERSONALMENTE	
MANUEL A. MELO PALACIOS	PERSONALMENTE	
LUZ MARINA FORERO	PERSONALMENTE	
CARLOTA ACOSTA ROZO	PERSONALMENTE	
NHORA DE CERON	PERSONALMENTE	
EDUARDO BENAVIDES	PERSONALMENTE	
JOSE MANUEL BOADA M.	PERSONALMENTE	
OSCAR SIERRA S.	PERSONALMENTE	
BUITRAGO ASESORIAS	JORGE E. BUITRAGO A.	
SONIA OSPINA		

TOTAL

El administrador del condominio señor Oscar Sierra Saavedra, procedió a leer el orden del día, el cual es el siguiente:

1. Llamada a lista y verificación del quórum
2. Instalación de la asamblea
3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Aprobación del orden del día
5. Lectura y aprobación del acta anterior
6. Informe de la administración
7. Presentación y aprobación estados financieros año 2005
8. Presentación, análisis y aprobación del presupuesto año 2006
9. Elección Consejo de Administración y Administrador
10. Elección Comité de Convivencia
11. Propositiones y varios

Concluida la lectura del orden del día, se procedió a desarrollar el orden el día, así:

1. Llamada a lista y verificación del quórum

Se llamó a lista encontrándose representado el 60.007 de los coeficientes, determinándose que había quórum suficiente para deliberar e instalar la asamblea ordinaria.

2. Instalación de la asamblea

Existiendo quórum suficiente para deliberar se declaró instalada la asamblea ordinaria.

3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea

Se procedió a la elección de presidente y secretario de la asamblea, designándose por unanimidad como presidente al señor Jorge E. Buitrago A. y como secretaria a la señora María Teresa Marín R.

4. Aprobación del orden del día

El presidente de la asamblea sometió a aprobación el orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad.

5. Lectura y aprobación del acta anterior

El presidente de la asamblea dio lectura al acta de la reunión ordinaria celebrada el 13 de marzo de 2005, la cual fue aprobada por unanimidad.

6. Informe de la administración

El señor Oscar Sierra S, administrador del condominio dio lectura al informe de la administración, el cual se agrega a esta acta y hace parte integrante de la misma.

7. Presentación y aprobación estados financieros año 2005

El presidente de la asamblea propuso, en razón a que a cada uno de los propietarios le fue remitido el balance general a 31 de diciembre de 2005 junto con sus anexos con la convocatoria, no dar lectura a los mismos y proceder a formular las observaciones a que hubiere lugar.

El señor José Cerón observó que en ejercicios anteriores la caja había sido negativa. El presidente de la asamblea llamó la atención sobre la necesidad de constituir provisiones sobre la cartera impagada y que no se pueda recuperar. También los propietarios solicitaron constituir la reserva exigida por la ley.

8. Presentación, análisis y aprobación del presupuesto año 2006

Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2006, basado en las cuotas de los aportantes efectivos, para así poder atender el cubrimiento de los gastos necesarios para el normal funcionamiento del condominio y se propuso un incremento de las cuotas de administración en un 30 %. Se propuso en atención a que cada uno de los propietarios tenía el proyecto de presupuesto no dar lectura al mismo, sino proceder a su análisis.

El señor Eduardo Benavides señaló que como quiera que a la parte de abajo del condominio no se le presta mantenimiento, él solicita hacerlo directamente. Se observa que el señor Benavides citó al administrador a la Alcaldía, en este punto el administrador aclaró que según lo decidido en la asamblea del año anterior los recursos que se obtengan del primer sector sean únicamente aplicados a ese sector, por lo que solicita la ratificación de tal decisión.

El señor Cortés manifestó que los propietarios del primer sector quieren arreglar la carretera de ese sector, en este punto el señor Sierra señaló que esa idea se había propuesto y los gastos incurridos se descontarían de los recibos de administración, pero no funcionó.

El señor Cortés insiste en buscar una fórmula para arreglar por un contrato dichos caminos que están tapados, lo que se podría hacer en un día. El señor Sierra indicó que una labor de este año es invertir en los arreglos de la carretera interna del condominio.

El señor Cortés indica que esta es la primera reunión cordial a la que asiste y llama la atención respecto a que como están arreglando la carretera a Sasaima, sería conveniente llegar a un arreglo con los encargados para que faciliten recebo para el arreglo de la carretera del condominio, de lo cual él se encargará de averiguar. Igualmente, señala que se debe tener en cuenta que cuando se va la luz funde los bombillos de las zonas comunes del condominio. En relación con este tema el señor Boada anota que se debe recordar que Villeta corresponde a una zona de alta concentración de rayos.

En este momento se hicieron presentes el señor Abelardo Tinoco V. y el señor Francisco Peña y señora aumentando el quórum de la asamblea al 65.326.

Formuladas las anteriores consideraciones se procedió a analizar el proyecto de presupuesto de gastos para el 2006 preparado por la administración, partida por partida, así:

- (i) Servicio de mantenimiento áreas comunes, poda, limpieza, aseo, etc.: Se acordó una partida mensual de \$ 450.000 para un total anual de \$5.400.000.

- (ii) Servicio telefónico: Se determinó una partida mensual de \$5.000 para un total anual de \$60.000 para lo cual si era del caso devolver la línea telefónica o regalarla.
- (iii) Honorarios del administrador: Se acordó unos honorarios mensuales de \$75.000 para un total anual de \$900.000.
- (iv) Energía motobomba: Se determinó la suma mensual de \$90.000 para un total anual de \$1.080.000.
- (v) Mantenimiento energía, bombillos: Se acordó la suma mensual de \$90.000 para un total anual de \$1.080.000.
- (vi) Mantenimiento servicio de agua y motobomba: Se determinó la suma de \$100.000 para un total anual de \$1.200.000.
- (vii) Mantenimiento de edificios comunes y portón portería: Se acordó la suma de \$100.000 para un total anual de \$1.200.000.
- (viii) Honorarios de contabilidad: Se determinó la suma mensual de \$80.000 para un total anual de \$960.000.
- (ix) Se suprimió la partida de "gastos del administrador".
- (x) Mantenimiento malla vial: Se acordó la suma mensual de \$150.000 para un total anual de \$1.800.000.
- (xi) Se suprimió también la partida para "imprevistos".

Conforme con lo anterior el total del presupuesto mensual es la suma de \$1.130.000 para un total anual de \$13.680.000.

En este estado la señora Carlota manifiesta que el portón del condominio está dañado, el señor Sierra anota que precisamente en la partida de mantenimiento de edificios comunes y portón portería está incluida la correspondiente partida.

La señora Luz Marina señala que al servicio de agua y moto bombas hay que hacerle cambios o arreglos, a lo cual el señor Sierra informa que existe una partida para acoples de tubería etc.

Respecto del teléfono de la portería el señor Sierra propone suprimirlo en la medida que no presta mayor servicio. Se formula la idea de dotar al vigilante de un teléfono celular con una tarjeta mensual de \$5.000 lo que es aprobado por unanimidad.

El señor Abelardo Tinoco señala que la partida para el mantenimiento de la malla vial es muy alto, el señor Sierra le indica que ello es necesario puesto que constituye una reserva para efectuarla una vez al año, como lo que se hizo en el día de hoy con la avenida que sube al condominio. El señor Cortés manifiesta que la Alcaldía podría efectuar el mantenimiento, el señor Sierra indica que ello es muy complicado.

El señor Peña observa que existe la partida de honorarios del administrador y de gastos de administración. Se le indica que precisamente por ello se suprime la partida de gastos de administración y se le suben los honorarios a \$75.000 mensuales.

El señor Tinoco anota que el aumento de la cuota de administración es muy alto.

En este momento se indaga por los presentes sobre los lotes del señor Cortés y el señor Benavides pregunta sobre los remates. El presidente de la asamblea indicó, respecto de las sumas adeudadas a la administración, **que tales sumas no están incluidas dentro del valor por el cual se remata el bien y que quién adquiera por remate o transferencia de la propiedad debe responder por tales sumas.** El señor Boada propone que en tales casos se debe negociar. El señor Cortés manifiesta que él no puede negociar porque está quebrado.

El presidente de la asamblea en este estado de la reunión le informa al señor Cortés y a la asamblea que conforme a lo acordado con el señor José Jesús Cerón adelantó investigaciones ante la Caja Agraria y se pudo establecer que la obligación del señor Cortés había sido ofertada el 16 de diciembre de 2005 y adjudicada el 20 de diciembre del mismo año, perdonándose la totalidad de los intereses y autorizándose el pago en tres años. El señor Cortés informó a la asamblea que no tenía noticia de tal información.

En relación con este asunto se comunica a la asamblea que existe una demanda ejecutiva hipotecaria que se adelanta en el municipio de Chiriguana – Cesar, lo cual supone que quienes adquirieron la obligación del señor Cortés se subrogan en la obligación y por tanto en el correspondiente proceso ejecutivo.

El señor Peña en relación con la demanda indica que el único lote que fue subastado no ha sido entregado, toda vez que existe una nulidad en la actuación judicial la cual hasta la fecha no ha sido resuelta.

El presidente de la asamblea señor Buitrago, plantea la necesidad de informarle al Juez de Chiriguana, la existencia de las obligaciones con la administración del condominio, para que se tenga en cuenta al momento de la adjudicación. El señor Sierra informa que mandó a los procesos el listado de las deudas de los lotes embargados con la administración del condominio.

En este estado se informa a la asamblea que dentro de los lotes embargados se encuentra un lote entregado por el señor Cortés y que fue adquirido por el señor Peña, en razón a que no se registró la venta del mismo en la Oficina de Instrumentos Públicos. El señor Cortés manifiesta que él entregó el lote para que con el producto de la venta se atendiera específicamente la instalación del acueducto. El señor Sierra aclara que con el producto de tal venta se cambiaron las instalaciones eléctricas del condominio.

En relación con los imprevistos tal como antes se indicó se suprime y en el evento que lleguen a presentarse se acuerda dar una cuota extraordinaria y respecto a la malla vial también se determinó bajarla a la suma de \$1.800.000 pesos anuales.

Conforme con todo lo anterior y los ajustes efectuados al presupuesto se aclara que el aumento de la cuota de administración sólo será del 15 %. Los asambleístas manifiestan unánimemente que para el futuro el aumento de la cuota de administración será del IPC.

El presidente de la asamblea pone a consideración de los presentes el ajuste del presupuesto de gastos del año 2006, el aumento de la cuota de administración para el mismo año en el 15% y el aumento futuro de las cuotas de administración en el IPC, todo lo cual es aprobado por unanimidad de los asistentes.

9. Elección Consejo de Administración y Administrador

El presidente de la asamblea propone al señor Oscar Sierra Saavedra para que continúe con la administración del condominio, siempre y cuando él acepte.

El señor José Jesús Cerón agradece al señor Sierra por la gestión cumplida e igualmente manifiesta que los propietarios somos aislados y que debíamos integrarnos, para lo cual es necesario la designación del comité de convivencia y fomentar el sentimiento de pertenencia sobre el condominio, al igual que descentralizar funciones en diferentes cargos. El señor Sierra propone asimismo crear comités que colaboren en la administración.

El presidente de la asamblea somete a votación la reelección del señor Oscar Sierra Saavedra como administrador del condominio, lo que es aprobado por unanimidad.

A continuación se somete a consideración la plancha única para el Consejo de Administración, la cual está integrada de la siguiente forma:

PRINCIPAL	SUPLENTE
JOSE JESÚS CERON	JOSE MANUEL BOADA
ESTELA SANCHEZ	EDUARDO BENAVIDES

JORGE BUITRAGO	MANUEL MELO
----------------	-------------

La anterior plancha fue aprobada por unanimidad de los assembleístas.

Conforme a lo indicado por los señores Cerón y Sierra se creó por unanimidad el comité de acueducto y agua integrado por el primer renglón, esto es por los señores José Jesús Cerón y José Manuel Boada.

10. Elección Comité de Convivencia

Se propuso para el comité de convivencia los nombres de las señoras Luz Marina Forero, Carlota Acosta y Nohora de Cerón lo que fue aprobado por unanimidad.

11. Propositiones y varios

a) Acueducto

El señor José Boada informó que la conexión al acueducto de Río Dulce significaría para cada propietario el aporte de \$1.500.000, que se distribuirían de la siguiente forma: (i) primer contado \$750.000 más el valor del contador (ii) el saldo, esto es, la suma de \$750.000 en doce meses. Que en su opinión el consideraba que esta es la mejor propuesta, en atención a que el servicio al condominio se prestaría por gravedad, mientras que con el acueducto de Villeta sería por motobomba.

El señor José Cerón indicó que conectarse con el acueducto de Villeta es más costoso que con el de Río Dulce.

La Asamblea aprobó por unanimidad que llegue el acueducto al condominio.

El señor Pedro Cortés en relación con este tema insistió que en que el acueducto de Villeta era más ventajoso.

En relación con este punto se acordó, que si bien era del mayor interés que llegará el acueducto al condominio, se encargó al Comité de Aguas para que averiguara en detalle el asunto, solicitará cotizaciones y se tuviera en cuenta que la acometida fuera de 1 ½ pulgadas, y una vez tuviera la suficiente información, solicitar la reunión de la asamblea para informarle y ésta pudiera tomar una decisión.

b) Sanciones por inasistencia a las asambleas

El seño Pedro Cortés solicitó a la administración el cumplimiento del reglamento en relación con las sanciones por la inasistencia a las asambleas, corresponden a la mitad de una cuota de administración.

c) Retroactividad de las nuevas cuotas de administración

El señor Oscar Sierra solicita que se apruebe que la nueva cuota de administración aprobada en esta asamblea sea retroactiva a partir del 1º de enero de 2006. Esta propuesta es aprobada de manera unánime por los asambleístas.

d) Cuotas de administración pendientes de pago

El señor José Manuel Boada solicitó que le fuera rebajada su cuota de administración, teniendo en cuenta que el predio que él representa no se benefician de los servicios de la administración. Motivo por el cual solicitó a la asamblea la rebaja de la obligación por cuotas atrasadas a la suma de \$1.000.000 e igualmente que la cuota de administración se estableciera en el 40% de su valor actual.

El punto fue ampliamente debatido y finalmente el presidente de la asamblea manifestó que en atención al precedente que la aceptación de esta propuesta significaría, es necesario estudiar detenidamente el asunto, bajo la óptica de establecer dos etapas la uno y la dos.

e) Recolección de basuras

Las Empresas Públicas Municipales de Villeta han indicado que para prestar el servicio al condominio es necesario que cada uno de los propietarios diligencie el correspondiente formulario, ésta solicitud fue efectuada el pasado año sin resultado positivo, por lo que se solicita que esta oportunidad se proceda a diligenciarlo. Se comunica que el costo del servicio por residuos sólidos es de \$6.430. Fue solicitado que el servicio de recolección de basura se cumpla por la entrada de la carretera de Sasaima.

f) Presencia de animales en el Condominio

En relación con esta inquietud se señaló que la misma correspondía al Consejo de Administración.

g) Celaduría y mantenimiento del Condominio

El señor Oscar Sierra, administrador del condominio, informó que el servicio de celaduría y mantenimiento se prestaba bajo la modalidad del contrato de prestación de servicios y la vivienda correspondía a un contrato de comodato.

Se comunicó que por diferentes circunstancias y factores era necesario cambiar al actual contratista de celaduría y mantenimiento del condominio. Sobre el particular

la asamblea indicó que la solución de tal situación correspondía a la administración del condominio.

En relación con este mismo punto se solicitó que el encargado de la vigilancia le diera vuelta al condominio y estuviera pendiente de la caída de las cercas que fijan los límites del mismo e igualmente de la carretera interna, los desagües, tuberías y alcantarillado del condominio. A efecto de informar a la administración cualquier circunstancia irregular, extraña o de daño que se presentará.

h) Mantenimiento del Condominio

Es necesario cambiar el portón de la entrada principal del condominio, a efecto de controlar el paso peatonal, de motos y bicicletas que entran y salen, para lo cual se requiere que el portón enterizo sea de una sola hoja con una ventanilla para verificar el personal que llega al condominio.

Con relación a la puerta por la entrada de la vía a Sasaima se solicitó que siempre se mantuviera cerrada y con candado, para mantener un control sobre el acceso al condominio por dicha entrada.

Respecto de los bombillos de las vías del condominio se solicitó a la administración estar pendiente de su cambio, dado que cuando se va la luz y regresa algunos se funden.

En lo que toca con el corte de la hierba se solicitó que la persona que fuera guadañar se ocupara de todo el condominio, como quiera que las personas que se encargan de tal actividad sólo lo hacen en la parte alta del mismo y la parte baja presenta un estado lamentable por el avance de la vegetación en la carretera, zonas aledañas y comunes de la copropiedad.

Con ocasión de la construcción en uno de los lotes del condominio se presentaron situaciones particulares, como lo fueron el corte de guadua de la copropiedad, daño en la vía interna, en los postes y en los puentes. De todo lo anterior debe responder el copropietario respectivo, labor en la cual debe estar pendiente la administración.

Los señores Cortés y Boada solicitaron se le diera mantenimiento a la vía interna de la parte baja del condominio.

i) Línea telefónica del Condominio

El señor Sierra señaló que en atención a que la línea telefónica del condominio no prestaba mayor servicio al mismo, proponía su cesión o cancelación. Los asambleístas determinaron que autorizaban a la administración a ceder la línea y si ello no era posible a terminar el respectivo contrato con la empresa de servicios

públicos correspondiente. No obstante, la asamblea solicitó que a la persona encargada de la vigilancia y mantenimiento se le dotará de un teléfono celular y mensualmente le fuera entregada una tarjeta para consumo de llamadas por un valor de siquiera \$10.000.

j) Trabajos en las copropiedades

Con el fin de ejercer un efectivo control respecto de las terceras personas que vayan a efectuar o realizar trabajos en las distintas copropiedades, es necesario informar previamente, por escrito, a la administración o a la persona encargada de la vigilancia y mantenimiento del condominio, de la identidad, nombre, actividad de la persona o personas que van a realizarlo y tiempo calculado para la realización de la obra. En caso que la persona o personas ejerzan una actividad permanente en la copropiedad así lo manifestaran.

Siendo las 7:10 p.m. se da por concluida la reunión ordinaria de la asamblea de copropietarios del Condominio Ipanema y se suscribe por quienes actuaron como presidente y secretario de la misma.



JORGE ENRIQUE BUITRAGO ALFARO
Presidente



MARÍA TERESA MARÍN RAMÍREZ
Secretaria

ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
Segunda Convocatoria
Condominio Vacacional Ipanema.

En Villeta (Cund.), siendo las cuatro de la tarde del día sábado **ocho de julio del año dos mil seis**, en convocatoria realizada por el Administrador del Condominio Vacacional Ipanema, se reunieron los propietarios del mencionado condominio, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al siguiente orden del día:

Llamado a Lista
Verificación del quórum
Informe situación jurídica del Lote 16-A.

Se aclara de entrada que la presente Asamblea se convocó por falta de quórum en la Asamblea extraordinaria citada para el 25 de junio último, en la cual, sin embargo, se analizo informalmente la situación histórico-jurídica del lote 16-A.

Se llamo a la lista y se verifico la asistencia de los siguientes propietarios:

Oscar Sierra

Sonia Rodríguez de Ospina

Yaneth Hernández quien dio poder a Sonia H.

José Jesús Cerón

Luz Marina Forero

Esther Marina Gonzáles

Francisco Luís Peña

Se procedió a elegir Presidente y Secretario de la Asamblea, cargos que recayeron en José Jesús Cerón y Luz Marina Forero respectivamente.

Este quórum es valido en la segunda convocatoria de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

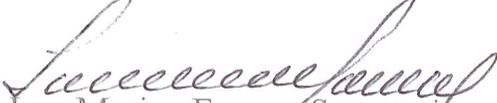
Sobre la situación histórico-jurídica del lote 16-A se leyó un informe presentado por Francisco Peña, cuya copia se anexa, Luego de analizarlo, se llegó a las siguientes conclusiones:

1. Que se miren los posibles vicios y manejo que se dio al proceso de Remate en la propia fuente de Chiriguaná (Cesar); buscar todas las posibles inconsistencias, por ejemplo, negación del debido proceso al poseedor de buena fe, señor Francisco Peña; examinar el Acta de remate, realizado en Villeta; averiguar que paso con el "incidente de nulidad" interpuesto por el abogado Raúl Díaz (si realmente lo enviaron de Villeta con el resto de la documentación del remate, si lo tuvieron en cuenta, etc.).
2. El Condominio se niega a recibirle a Francisco Peña el lote en referencia, por cuanto el litigio no es entre las dos personas, jurídica y natural.
3. De acuerdo con los aportes jurídicos de dos abogados propietarios asistentes a la primera convocatoria del 25 de junio, se sugirió lo siguiente:
 - a) Que si el secuestre se presenta a reclamar el Lote 16-A se le exija el Acta de posesión o un documento que lo acredite como tal, y en ninguna caso se le entregue el lote hasta tanto se interponga los recursos que la ley otorgue al poseedor de buena fe, señor Peña.
 - b) Que el Condominio se asesore de un abogado, quedando abierta la posibilidad de proponer nombres a la menor brevedad y que se negocien los honorarios bajo la forma de "cuota litis" Lo anterior excluye la propuesta de conciliación presentada por Francisco Peña y Oscar Sierra, este como representante legal del Condominio, con base en una reunión preliminar que sostuvieron con la Cámara Colombiana de Conciliación.

- c) Por tanto se faculta al Consejo de Administración para estudiar las hojas de vida de los abogados que se candidaticen para llevar acabo este proceso.
- d) Debido a que los recursos pecuniarios recibidos de Francisco Peña por la venta del Lote 16-A se invirtieron en su totalidad para obras y mejoras dentro del Condominio Los Asambleístas decidieron brindar todo el respaldo, la colaboración y ayuda al señor Francisco Peña para que pueda hacer prevalecer los derechos que tiene con respecto al Lote 16-A.
- e) Que el señor Peña continúe contratando los servicios de un abogado para defender y reafirmar sus derechos como poseedor de buena fe durante más de diez (10) años.

Siendo las 5.0 p.m. se clausuro la reunión
FDO.

José Jesús Cerón , Presidente
C.C. No. De


Luz Marina Forero, Secretaria
C.C. No. 41460279 De Bta:

Maria Amparo Gomez de Ruiz lote # 19X			5.900
cc # 20' 486440			
Amparo Gomez de Ruiz	#	C.C.	
Maria Supe Galano	32	41.618867	1.313
José J. Cerón	30	6068446	3.780
Esther M. Gonzalez	# 29	cc # 23167835	1.653
Carlota Acosta Rozo	# 26	cc. 21164217	3.370
Alirio Olaya Ramos	# 23-24	cc # 79' 112169	3.132
Jose E. Brito y A	# 17	C.C. 19307011 de	9.351
Jairo Garcia Olaya		cc. 19 424 321	6.101
Francisco Pena # 22		cc. 1318172	3.487
Manuel A. Melo # 25		cc. 326.452 -	2.932
Luz Marina Ferrero (por Oscar)			2.801
Lote 16B (condominio)			1.380
Lote 14C (condominio)			1.380
Oscar Sierra			2.867

gloria ardila

49.44 %
3.01

Villeta, 25 de junio de 2006

Sonia Ospina

52.45 %
3.301
55.751 %



NIT 900.081.285-3

ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 2006

Siendo las 10.30 am del día 25 de junio de 2006, se da inicio a la asamblea extraordinaria, procediendo a dar lectura del orden del día:

- Llamado a lista
- Verificación del quórum
- Informe situación jurídica loe 16 A

Se procedió al llamado de lista y verificación del quórum, arrojando el siguiente resultado según anexo. Debido a que el coeficiente de participación fue de 55,751%, no se procedió a la instalación de la asamblea; con llevando a una segunda invitación a los diferentes propietarios, por ende se dio por terminado a las 11.30 am


OSCAR SIERRA SAAVEDRA
Administrador


JESUS CERON
Presidente Concejo

Condominio Ipanema.
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
20 de mayo de 2.007

ACTA.

Siendo las nueve y treinta de la mañana del domingo 20 de mayo de 2.007, se dio comienzo a la Asamblea Extraordinaria convocada, de acuerdo con lo convenido en la anterior Asamblea Ordinaria, para tratar los temas señalados en la convocatoria. El orden del día fue el siguiente:

- 1- Verificación del Quorum
- 2- Lectura y aprobación del orden del día.
- 3- Nombramiento de mesa directiva para la Asamblea
- 4- Indicaciones preliminares del Administrador.
- 5- Exposición de los presupuestos para atender a dichas necesidades.
- 6- Discusión y votación de los presupuestos.

1- Al verificar la asistencia se comprobó que estaban presentes o debidamente representados los siguientes copropietarios, cuyos coeficientes se anotan frente a su respectivo nombre:

Pedro Alejandro Cortés	24.582
José Manuel Boada	5.629
Eduardo Benavides	5.319
Ligia de García	6.101
Jorge Buitrago	9.351
Amparo Gómez	5.900
Yanneth Hernández	5.597
Francisco Peña	2.670
Álvaro Olaya	3.132
Manuel Melo	2.932
Carlota Acosta	3.370
Sonia de Ospina	3.301 (representada por Yanneth Hernández)
Oscar Sierra	4.247
Esther Marina González	1.653
Nhora de Cerón	3.784
Luz Marina Forero	2.801 (representada por José Jesús Cerón)
TOTAL	84.491

2- Comprobado el quorum necesario para la validez de las deliberaciones y decisiones de esta asamblea, se procedió a discutir y aprobar el **orden del día**, y fue aprobado conforme se encuentra al inicio de esta acta.

3- **Para presidir la Asamblea** fueron nombrados los señores José Jesús Cerón como presidente y María Teresa Marín R. como secretaria

4- Las indicaciones preliminares del Sr. Cerón, como Administrador, se refirieron a los siguientes temas:

- El estado de cuentas, en las que se destaca el saldo en rojo y la necesidad de ponerse al día por parte de los deudores.
- Algunas precisiones sobre la utilización que se hace de los aportes de los copropietarios, para cuya comprobación invitó a consultar la parte de "Gastos Operacionales" del último balance.
- Hizo una enfática aclaración sobre el suministro de agua en el condominio en la que textualmente dijo: *"La cuota que paga cada copropietario de ninguna manera incluye el suministro permanente de agua puesto que ésta se bombea en la medida de lo posible, y mal haríamos en prometer agua cuando el pozo se agota a causa del verano. Su falta no es un motivo para no pagar o para descontar cuando se le compra al camión cisterna. Hay que tener en cuenta que, normalmente, una tercera parte de los copropietarios no pueden disfrutar de ese servicio y, sin embargo, pagan puntualmente"*.
- -Hizo algunas precisiones sobre lo que les toca y lo que no les toca a los señores de la portería.
- -Finalmente, invitó a valorizar los predios del condominio mediante la inversión y también mediante la convivencia pacífica y armónica, cuyo valor es incalculable.

5- El punto sexto consistió en la exposición detallada de los diferentes presupuestos cuyo resumen se transcribe a continuación.

7- Luego de la discusión y de la votación de los presupuestos, se aprobaron las propuestas como se detalla a continuación:

ARREGLOS URGENTES EN EL CONDOMINIO

POR CONTRIBUCIÓN (aporte extraordinario con plazo de 60 días)

Huellas de la entrada	\$ 3.702.000
Vías internas	\$ 4.210.000

TOTAL	\$ 7.912.000

CONTRIBUCIONES POR COEFICIENTE

(Pagan los que están pagando; a los demás, se les carga a su cuenta)

15- Ligia	6101	\$ 852.000	17- Jorge	9351	\$ 1.310.000
19- Amparo	5900	\$ 827.000	20- Yanneth	5597	\$ 785.000
22- Francisco	2670	\$ 374.000	23- Álvaro	3132	\$ 439.000
25- Manuel	2932	\$ 411.000	26- Carlota	3370	\$ 472.000
27- Sonia	3301	\$ 463.000	28- Oscar	2867	\$ 402.000
29- Ruby	1653	\$ 232.000	30- Nhora	3784	\$ 533.000
31- José Manu	5629	\$ 750.000	33- Luz Ma.	2801	\$ 393.000
TOTAL		59.088 %	\$ 8.243.000		

POR APORTES NORMALES (con los aportes por recaudar)

Carretera hasta las huellas	\$ 600.000
Controles entrada	\$ 882.000
Derrumbe	\$ 345.000
Portón	\$ 200.000
Cartelera	\$ 95.000
Reparación motobomba	\$ 600.000
TOTAL	\$ 2.722.000

PARA OTRA OPORTUNIDAD

Cableado motobomba	\$ 2.230.000
Kiosco	\$ 9.248.000 teja de barro
	\$ 5.640.000 teja de eternit
	\$ 4.107.000 teja de zinc
Huellas internas	\$ 33.991.000
Agua de Río Dulce (2008)	\$ 35.000.000 (mínimo)

Lo anterior fue discutido y aprobado por unanimidad de los asistentes.

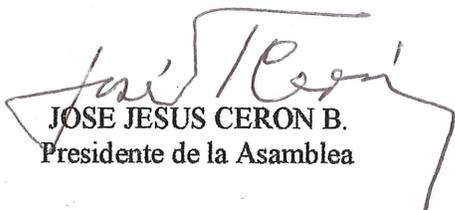
Se hizo la aclaración de que siendo el Condominio una unidad indivisible, las contribuciones acordadas son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, de manera que si algunos se abstienen de cancelarlas, éstas se acumulan como deuda para cobros futuros.

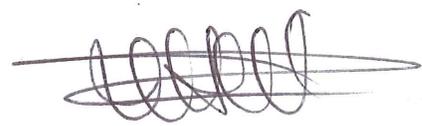
Por petición clara y expresa del administrador, los asistentes se comprometieron por unanimidad a cancelar oportunamente tanto las cuotas ordinarias como las extraordinarias de acuerdo con los plazos acordados así:

Plazo máximo para cancelar el valor de la cuota extraordinaria es de dos (2) meses, es decir a partir de la fecha hasta el 20 de julio de 2007.

Siendo las doce del día se dio término a la Asamblea Extraordinaria.

En Villeta, Cundinamarca, a los 20 días de mayo de 2007


JOSE JESUS CERON B.
Presidente de la Asamblea


MARIA TERESA MARIN
Secretaria de la Asamblea

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2008

Siendo las 10:00 A.M. del día 22 de marzo de 2008, se dio inició a la reunión de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO IPANEMA, conforme con la convocatoria, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE	
ORLANDO URICOECHEA	1,152	
JORGE A. SUA	5.320	
LIGIA DE GARCIA	6.101	
OSCAR SIERRA	1.380	
JORGE BUITRAGO	9.351	(BUITRAGO ASESORIAS E.U.)
AMPARO GOMEZ	5.900	
YANNETH HERNANDEZ	5.597	
FRANCISCO PEÑA	2.670	
ALVARO OLAYA	3.132	
MANUEL A. MELO PALACIOS	2.932	
CARLOTA ACOSTA ROZO	3.370	
MARLENE ESCOBAR	3.301	
OSCAR SIERRA	2.867	
ESTHER MARINA GONZALEZ	1.653	
NHORA GARCIA DE CERON	3.784	
MARIA LUPE GALEANO	1.313	
LUZ MARINA FORERO	2.801	

TOTAL	62.624%	

El administrador del condominio señor José Jesús Cerón B., procedió a leer el orden del día, el cual es el siguiente:

1. Saludo y presentación de nuevos copropietarios
2. Nombramiento de la mesa directiva
3. Verificación del quorúm
4. Lectura del acta anterior
5. Informe de la administración y presentación de los estados financieros de 2007
6. Presupuesto para el año 2008
7. Nombramiento del Consejo de Administración y de Administrador
8. Observaciones de la administración saliente
9. Proposiciones y varios

Concluida la lectura del orden del día, se procedió a desarrollar el orden el día, así:

1. Saludo y presentación de nuevos copropietarios

El Sr. Administrador dio la bienvenida a todos los copropietarios presentes y a sus representantes y presentó a los nuevos propietarios Sres. Orlando Uricoechea, Jorge A. Súa y Marlene Escobar.

2. Nombramiento de la mesa directiva

Se procedió a la elección de presidente y secretaria de la asamblea, designándose por unanimidad como presidente al señor Jorge E. Buitrago A. y como secretaria a la señora María Teresa Marín R.

3. Verificación del quorúm

Se llamó a lista encontrándose representado el 62.624% de los coeficientes, determinándose que había quórum suficiente para deliberar e instalar la asamblea ordinaria, por lo que se declaró instalada.

4. Lectura del acta anterior

Se procedió por la secretaría de la asamblea a dar lectura al acta anterior, concluida su lectura se sometió a aprobación y lo fue con el voto unánime de los asistentes.

5. Informe de la administración y presentación de estados financieros de 2007

El señor José Jesús Cerón, administrador del condominio, dio lectura al informe de la administración, el cual se agrega a esta acta y hace parte integrante de la misma. Después de ser leído el informe se propuso por el Sr. Oscar Sierra una moción de felicitación al Sr. Administrador, la cual fue aprobada por unanimidad.

A continuación fueron presentados para su aprobación los estados financieros de 2007, después de su revisión fueron sometidos por el presidente de la asamblea a la aprobación de la asamblea, la cual los aprobó unánimemente.

6. Presupuesto para el año 2008

Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2008, teniendo en cuenta que es potestad de la asamblea conforme con el Reglamento de Copropiedad y la ley determinar el presupuesto de cada año e igualmente determinar el monto de las cuotas ordinarias de administración independientemente de cualquier otra consideración.

Después de ser revisado el presupuesto la propietaria Sra. María Lupe Galeano propuso un aumento equivalente al 5.65% de las cuotas actuales, incremento que sería retroactivo al 1° de enero de 2008, sometida a consideración de la asamblea fue aprobada con el voto unánime de los asistentes.

7. Nombramiento del Consejo de Administración y Administrador

El presidente de la asamblea manifiesta que el administrador del condominio sea una persona externa, analizada la propuesta no es aceptada por efectos presupuestales, dado que se incrementaría de una manera importante la cuota de administración.

A continuación se somete a consideración la plancha única para el Consejo de Administración, la cual está integrada de la siguiente forma:

PRINCIPAL	SUPLENTE
JORGE BUITRAGO	MARIA TERESA MARIN
YANNETH HERNANDEZ	MARLENE ESCOBAR
MANUEL MELO	MARIA LUPE GALEANO

La anterior plancha fue aprobada por unanimidad de los asambleístas.

Igualmente señaló la asamblea que el Consejo de Administración determinara como se administrará el condominio y se eligiera de sus miembros el administrador.

8. Observaciones de la administración saliente

El Sr. Administrador presentó un informe en relación con los siguientes puntos:

- (i) Agua Potable, referente a la necesidad que el condominio cuente con agua potable, para lo cual es necesario efectuar estudios respecto de la forma como se prestará el servicio, el tanque del condominio esta dañado y no funciona y la necesidad de conversar con los acueductos.
- (ii) El puente que permite el paso de un extremo al otro del condominio está quebrado.
- (iii) Necesidad de arreglar las vías anualmente.
- (iv) Utilización de la entrada uno.
- (v) Contratar un abogado prestante para cobrar la cartera adeudada.

Finalmente presenta un informe sobre daños ocasionados por el agua en algunas de las diferentes copropiedades del condominio.

9. Propositiones y varios

En este punto se señalo la importancia de establecer que entidad o personas adquirieron las obligaciones a cargo del Sr. Pedro Cortés con la Caja de Crédito Agrario y que por razón de su liquidación fueron cedidas.

Se informa que todo parece indicar que la entidad adquirente de tales obligaciones fue COVINOC y que era necesario indagarlo, la Sra. María Lupe Galeano manifestó que ella podría averiguarlo.

Siendo las 1:10 p.m. se da por concluida la reunión ordinaria de la asamblea de copropietarios del Condominio Ipanema y se suscribe por quienes actuaron como presidente y secretario de la misma.



JORGE ENRIQUE BUITRAGO ALFARO
Presidente



MARÍA TERESA MARÍN RAMÍREZ
Secretaria

ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA AÑO 2008

Siendo las 1:00 P.M. del día 29 de noviembre de 2008, se dio inició a la reunión extraordinaria de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO IPANEMA, conforme con la convocatoria efectuada, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE
JORGE BUITRAGO	9.351 (BUITRAGO ASESORIAS E.U.)
MANUEL A. MELO PALACIOS	2.932
NHORA GARCIA DE CERON	3.784

TOTAL	16.067%

Se estableció la no existencia de quórum deliberativo, por lo cual no se podía instalar la asamblea y tomar determinaciones.

No obstante, los propietarios asistentes y representados acordaron sesionar informalmente y atender a los funcionarios del ACUEDUCTO FERNANDO SALAZAR Y RIO DULCE, invitados a la reunión encabezados por el ING. Héctor Navas.

Los administradores del condominio señores Manuel Melo y Jorge Buitrago, dieron la bienvenida a los funcionarios del ACUEDUCTO FERNANDO SALAZAR Y RIO DULCE y les manifestaron el gran interés de los copropietarios del Condominio en vincularse a ese ACUEDUCTO, pese a la ausencia de la mayoría de ellos.

El ING. Navas señaló su complacencia por la eventual vinculación del Condominio al ACUEDUCTO que el representa y manifestó la disponibilidad del mismo para prestar el servicio.

Indicó que quienes se pudieran vincular antes del 31 de diciembre de 2008, esto es, enviar la comunicación de solicitud y pagar los derechos de vinculación, el valor de los mismos era de \$1.200.000, y con posterioridad a dicha fecha de \$1.300.000. Informó que el servicio se prestaría por "gravedad" y que la labor de

instalación de la línea matriz podría ser adelantada por el Condominio o contratada con el ACUEDUCTO que esa decisión correspondía a los propietarios en particular.

En cuanto a la labor de conexión a la línea matriz señalo que tal obra, para cada uno de los propietarios vinculados correspondía al ACUEDUCTO, quien cobraría por tal actividad, en particular, lo cual no era costoso.

Se intercambiaron opiniones sobre costos de la línea matriz, propiedad de la misma una vez culminadas las conexiones y de las conexiones particulares y el tiempo para disponer del agua potable, después de lo cual se agradeció la presencia de los funcionarios del ACUEDUCTO, en particular al Ing. Navas, quienes se retiraron.

En esta estado los copropietarios presentes y representados de manera informal trataron los siguientes puntos:

1. Habilitar la caseta de la portería de la vía de Sasaima y que mientras tanto se instalaran cadenas y candados en esa portería.
2. Instalar un letrero a la entrada del condominio por la vía de Sasaima en que se advierta que la entrada corresponde al CONDOMINIO IPANEMA.
3. Recuperar la zona de la piscina
4. Implementar las facturas de cobro, para lo cual se debía habilitar la contabilidad y obtener la autorización de la DIAN para facturar.
5. Colindancia en el parque infantil y
6. Recordar pago de las cuotas de administración.

Siendo las 5:00 P.M. se dio por terminada la reunión y se firmara por los administradores.


MANUEL MELO
ADMINISTRADOR


JORGE BUITRAGO
ADMINISTRADOR

Villeta, 22 de Noviembre de 2008

Señor:
COPROPIETARIO CONJUNTO IPANEMA
Villeta Cund.

Ref: Asamblea General

Estimado señor.

Por medio de la presente, los directivos del Condominio Ipanema, los invitamos a una Asamblea General, el día Sábado 29 de Noviembre de 2008 a la 1:00 p.m. para tratar los siguientes puntos :

1. Acordar lo relacionado con el Acueducto Fernando Salazar para Ipanema con Presencia de sus Directivos.
2. Lo relacionado con El Alcantarillado.
3. Las Colindancias; el caso del Parque Infantil.
4. Varios. *← PUERTA VIA SASAYMA - CAYADO - PORTAO VIA SASAYMA. VIA ENTRADOS*
5. Sugerencias.

*- PUERTA VIA SASAYMA.
- RECONSTRUIR QUIENES ESTAN ATASADOS (PUERTAS ALTA)
- NOYOCUMBI
- LETRERO -*

Cordialmente,

*- RECONSTRUIR ZONA PISCINA - ENTUBAMIENTO
- CUOTAS EXCEPCIONALES*

JUNTA DIRECTIVA


MANUEL MELO PALACIOS
C. C. No.326.452 de Nemocón

*020. FACTURAS DE LOSA -
AUTORIZACION DIAN
INFORMALES - CONTABILIDAD*

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2009

Siendo las 10:00 A.M. del día 11 de abril de 2009, se dio inició a la reunión de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO IPANEMA, conforme con lo acordado en la reunión que no se pudo realizar por falta de quórum y que había sido citada para el 4 de abril de 2009, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE	
PEDRO CORTES	24.609	PERSONAL
ALVARO ESGUERRA	1.152	PERSONAL
ORLANDO URICOECHEA	1,152	PODER (PEDRO CORTES)
JORGE A. SUA	5.320	PERSONAL
JOSE MANUEL GALEANO	0.817	PERSONAL
JORGE BUITRAGO	9.351	(BUITRAGO ASESORIAS E.U.)
AMPARO GOMEZ	5.900	PERSONAL
FRANCISCO PEÑA	2.670	PODER (JOSE CERON)
MANUEL A. MELO PALACIOS	2.932	PERSONAL
CARLOTA ACOSTA ROZO	3.370	PERSONAL
MARLENE ESCOBAR	3.301	PERSONAL
ESTHER MARINA GONZALEZ	1.653	PERSONAL
NHORA GARCIA DE CERON	3.784	PERSONAL
MARIA LUPE GALEANO	1.313	PERSONAL

TOTAL	88.050%	

El coadministrador del condominio señor Jorge Buitrago, procedió a leer el orden del día, el cual es el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Designación de Presidente y Secretario
3. Aprobación del Orden del Día
4. Instalación de la Asamblea
5. Lectura y aprobación del acta anterior
6. Informe de la administración
7. Presentación, análisis y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2008
8. Presentación y aprobación del presupuesto de 2009
9. Elección Consejo de Administración y del Administrador

10. Propositiones y varios

Concluida la lectura del orden del día, se procedió a desarrollar el orden el día, así:

1. Verificación del quórum

Como ha quedado establecido por el coadministrador, Jorge Buitrago, una vez verificado el quórum se encontraron presentes y representados propietarios que representan el 88.05% de los coeficientes, por lo que existe suficiente quórum para deliberar y decidir.

2. Designación de Presidente y Secretario

Los Coadministradores dieron la bienvenida a todos los copropietarios presentes y a sus representantes y solicitaron designar Presidente y Secretario para esta reunión, fueron designados de manera unánime con el voto de los asistentes y representados, los Sres. Jorge Buitrago como Presidente y Manuel Melo como Secretario.

3. Aprobación del Orden del Día

El Presidente de la asamblea procedió a someter a los copropietarios presentes y representados el orden del día, el cual una vez fue leído se aprobó con la modificación introducida por la Sra. María Lupe Galeano, en forma unánime por los asistentes.

4. Instalación de la Asamblea

El Presidente de la Asamblea, confirmó la existencia de quórum para deliberar y decidir y procedió a dar la bienvenida a todos los propietarios presentes y representados y declarar debidamente instalada la reunión de la asamblea, siendo las 10:25 A.M.

5. Lectura y aprobación del acta anterior

El Presidente de la asamblea informó a los asistentes que el texto del acta se había acompañado a los diferentes documentos a ser tratados en esta reunión, la Sra. María Lupe Galeano procedió a leer, no habiendo observaciones se sometió a aprobación y lo fue con el voto unánime de los todos asistentes.

6. Informe de la administración

El coadministrador Jorge Buitrago, dio lectura al informe de la administración, el cual se agrega a esta acta y hace parte integrante de la misma.

7. Presentación, análisis y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2008

A continuación fueron presentados para su aprobación los estados financieros de 2008, después de su revisión fueron sometidos por el presidente a la aprobación asamblea, la cual los aprobó unánimemente.

8. Presentación y aprobación del Presupuesto para el año 2009

Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2009, teniendo en cuenta que es potestad de la asamblea conforme con el Reglamento de Copropiedad y la ley determinar el presupuesto de cada año e igualmente determinar el monto de las cuotas ordinarias de administración independientemente de cualquier otra consideración.

Después de ser revisado el presupuesto y las cuotas propuestas por los Coadministradores salientes, se determinó un aumento equivalente al 20% de las cuotas actuales, incremento que no sería retroactivo al 1º de enero de 2009 y se cobraría a partir del 1º de abril de 2009. Sometida a consideración de la asamblea fue aprobada con el voto unánime de los asistentes.

9. Elección Consejo de Administración y del Administrador

El presidente de la asamblea comunica que los coadministradores salientes proponen que el administrador del condominio sea una persona externa y que tenga una disponibilidad de medio tiempo y que además lleve la contabilidad, analizada la propuesta es aceptada por unanimidad, máxime si se tiene en cuenta que fue incluida en el presupuesto. Se autoriza al Consejo de Administración la designación de dicho administrador (a).

A continuación se somete a consideración la plancha única para el Consejo de Administración, la cual está integrada de la siguiente forma:

PRINCIPAL	SUPLENTE
JORGE BUITRAGO	MANUEL MELO
MARIA LUPE GALEANO	MARLENE ESCOBAR
OSWALDO SANABRIA	JORGE A. SUA

La anterior plancha fue aprobada por unanimidad de los asambleístas presentes y representados.

10. Propositiones y varios

Conforme con lo determinado en la reunión de la asamblea que no se pudo verificar el 4 de abril de 2009, se propone tratar los siguientes puntos:

- a) Situación de las cuotas de administración del lote núm. 16 A y 32.
- b) Situación del préstamo efectuado por el Sr. Francisco Peña.
- c) Conexión al Acueducto Fernando Salazar y Río Dulce.
- d) Zonas Comunes.
- e) Situación propiedades Sr. Pedro Cortés.
- f) Portería vía Sasaima.
- g) Linderos
- h) Rondas Quebradas
- i) Caso Lote 16 C
- j) Coeficientes

Se somete por el Presidente de la asamblea los puntos determinados en la reunión informal de propietarios efectuada el 4 de abril de 2009, y son aprobados en forma unánime por los asistentes y representados.

- a) Situación de las cuotas de administración del lote núm. 16 A y 32

El Presidente de la asamblea informa que conforme con los estados financieros presentados los aludidos lotes adeudan la suma de \$ 488.000 y \$1.948.000, respectivamente. Dichas sumas corresponden al valor de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar, las cuotas fueron decretadas conforme con el Reglamento de Copropiedad y la Ley por la Asamblea General de Copropietarios. En este punto se reiteró lo concluido por la Asamblea en anteriores oportunidades, esto es, que tales decisiones correspondían a la Asamblea y fueron debidamente adoptadas. Los Copropietarios dueños de estos lotes manifestaron su desacuerdo con esa posición.

- b) Situación del préstamo efectuado por el Sr. Francisco Peña.

Los coadministradores salientes comunican que el Sr. Peña les informó que el condominio le adeudaba por un préstamo efectuado al mismo, la suma de \$6.500.000,00 y que sólo cobraría una actualización monetaria equivalente a \$1.000.000,00, otorgando plazo para su cancelación. La Asamblea determinó analizar este asunto en la próxima reunión.

- c) Conexión al Acueducto Fernando Salazar y Río Dulce.

Los coadministradores salientes informan que gracias a la gestión de los Sres. Manuel Melo y José Jesús Cerón, se logró concretar una propuesta con el ACUEDUCTO FERNANDO SALAZAR Y RIO DULCE, labor en la cual se comprometió el Ingeniero Héctor Navas y es así como a la fecha formularon solicitud y pagaron derechos de vinculación o matrícula 5 copropietarios, pero que

Jze

era del mayor interés que se vincularan más copropietarios con casa, ya que el ACUEDUCTO por políticas internas no suministra el servicio a "lotes".

d) Zonas Comunes

El coadministrador, Jorge Buitrago, informa que conforme con los diferentes documentos que reposan en los archivos del Condominio la zona comunal, la zona de piscina, la zona de reserva, el polideportivo y el parque infantil, se encuentran embargados, Oficio No. 394 del 21 de mayo de 1996 del Juzgado Promiscuo de Chiriguana. Aún cuando, sólo aparece registrado el embargo sobre la zona comunal, la zona de piscina y la zona de reserva. Del examen de esta situación se encargo al Coadministrador Jorge Buitrago.

e) Situación propiedades Sr. Pedro Cortés

El Coadministrador, Jorge Buitrago, informa que el Sr. Pedro Cortés tiene la intención de desvincularse del condominio y ofrece todas sus copropiedades en venta. No obstante, también dicho coadministrador advierte que todas esas copropiedades están cobijadas con una medida de embargo, notificada a la Oficina de Registro mediante Oficio No. 394 del 21 de mayo de 1996, la cual las ubica fuera del comercio, razón esta por la que no pueden ser objeto de ninguna negociación, so pena de nulidad por objeto ilícito.

Por otro lado, informa que como el Sr. Cortés no es comerciante tampoco se puede acoger a un proceso de insolvencia, antes de reestructuración empresarial, pero que se seguirá estudiando el tema en busca de la mejor solución para la Copropiedad y el Sr. Cortés.

f) Portería vía Sasaima.

Se impone la necesidad de rescatar la caseta de la entrada por la vía de Sasaima y contar con una o dos personas a cargo de la misma, para el control de dicha portería y mayor seguridad del condominio. Se encargó a los coadministradores de solucionar esta situación.

g) Linderos

Es de la mayor importancia contratar un topógrafo y recuperar los linderos del condominio, cuyas cercas se han caído por efecto del tiempo y las crecidas de la quebrada, así como de la vía interna del mismo. Este tema quedó como una labor que deberá desarrollar el nuevo administrador (a).

h) Rondas Quebradas

La Sra. María Lupe Galeano informa a la asamblea que de conformidad con la normatividad legal es necesario respetar las rondas de los ríos y las quebradas y que corresponden a Reservas Naturales, sobre la profundización de este tema se encargó a la Copropietaria Sra. María Lupe Galeano.

i) Caso Lote 16 C

En relación con este lote se informa por los Coadministradores que este lote fue entregado por el Sr. Pedro Cortés al Condominio para atender obras no ejecutadas y que como quiera que de acuerdo a la reglamentación vigente los Condominios en esa época no contaban con personería jurídica, la escritura se efectuó al Sr. Oscar Sierra, quien así lo reconocía y que además estaba respondiendo por cuotas e impuestos que no eran de su cargo. Se encargo al Coadministrador Jorge Buitrago de revisar esta situación.

j) Coeficientes

En atención a lo previsto en el Reglamento de Copropiedad se solicitó revisar los coeficientes de propiedad y ajustarlos a la situación actual. En razón a la complejidad de esta solicitud se acordó encargar del tema a quien se designará como administrador (a).

Siendo las 2:10 p.m. se da por concluida la reunión de la Asamblea de Copropietarios del Condominio IPANEMA y se suscribe por quienes actuaron como presidente y secretario de la misma.



Presidente



Secretario

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Siendo las cuatro de la tarde del día 11 de septiembre de 2010, se dio inicio a la asamblea extraordinaria del Condominio Ipanema de Villeta, dejando constancia que esta asamblea extraordinaria fue convocada el día 15 de agosto de 2010 por conducto del Administrador.

TEMARIO: Presentación, discusión y aprobación del proyecto de Acueducto y Alcantarillado para el Condominio Ipanema.

ORDEN DEL DIA:

- 1- Nombramiento de Presidente y Secretario
- 2- Verificación del quórum
- 3- Presentación del Proyecto de Acueducto y Alcantarillado para el Condominio Ipanema
- 4- Discusión del Proyecto
- 5- Aprobación del Proyecto
- 6- Lectura y Aprobación del acta.

1. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se procedió a nombrar mesa directiva para la asamblea, la cual quedó conformada así: Presidente, Jorge E Buitrago, Secretario, José Jesús Cerón

2. VERIFICACION DEL QUORUM

Se procedió en seguida a tomar la asistencia a la asamblea y se comprobó que estaban presentes, en forma personal o por representante debidamente autorizado, los siguientes copropietarios, mencionados aquí con sus correspondientes lotes y coeficientes:

Álvaro Esguerra	lote 4	coeficiente	1.944
Ligia de García	lote 15	coeficiente	6.101
Buitrago Asesorías	lote 17	coeficiente	9.351
Amparo Gómez	lote 19	coeficiente	5.900
Janet Hernández	lote 20	coeficiente	5.597
Francisco Peña	lote 22	coeficiente	2.670
Álvaro Olaya	lotes 23 y 24	coeficiente	3.132
Manuel Melo	lote 25	coeficiente	2.932
Carlota Acosta	lote 26	coeficiente	3.370
Marlene Escobar	lote 27	coeficiente	3.301
Esther Marina González	lote 29	coeficiente	1.653
Nhora de Cerón	lote 30	coeficiente	3.784
Luz Marina Forero	lote 33	coeficiente	2.801
Coeficiente total de los asistentes			52.536

3. PRESENTACION DEL PROYECTO

Acto seguido se dio inicio a la presentación del Proyecto por parte del señor José Jesús Cerón, cuyas conclusiones principales son las siguientes:

La obra se realizará mediante un **proyecto compartido** entre los condominios Ipanema, La Unión y el Acueducto de Río Dulce. Esta asociación se realiza con el fin de obtener mutuas ayudas, servicios más completos y menores costos. El Condominio Ipanema le colabora al Acueducto en la realización de la red externa y el acueducto concede una derivación de óptima capacidad y presión con el fin de garantizar el buen servicio. Entre los dos condominios se establece un intercambio de servicios, "uno por otro", así: Ipanema facilita la conexión al acueducto y La Unión facilita la conexión al alcantarillado, en los puntos previamente acordados. Este intercambio debe hacerse en forma simultánea.

Los costos y su reparto:

Tramo externo

Longitud total	816 m	
Tubería de 3" (136 a \$ 95.582)	\$ 12.999.152	
Excavación	\$ 5.177.500	
Otros materiales y cuadrilla	\$ 2.600.000	
Costo total		\$ 20.776.652

Aporte del acueducto	\$ 17.344.024	
Aporte de Ipanema	\$ 3.432.628	
Total de aportes		\$ 20.776.652

Tramo interno

Longitud total	917 m	
Tubería de 3", 1", ½" (a \$ 95, 27, 10)	\$ 12.394.932	
Accesorios y acometidas	\$ 5.847.000	
Excavación	\$ 7.122.068	
Costo total		\$ 25.364.000

Aporte del Acueducto	\$ 5.922.844	
Aporte de La Unión	\$ 1.983.600	
Aporte de Ipanema	\$ 17.457.556	
Total de aportes		\$ 25.364.000

BALANCE

Costos:		
Tramo externo	\$ 20.776.652	
Tramo interno	\$ 25.364.000	
Costo total		\$ 46.140.652
Aportes		
Acueducto	\$ 23.266.868	

La Unión	\$ 1.983.600	
Ipanema	\$ 20.890.184	
Aporte total		\$ 46.140.652

PROPUESTA A LA ASAMBLEA

Con el fin de tener prontamente los servicios de acueducto y alcantarillado para el Condominio Ipanema, se propone a esta Asamblea la aprobación de los considerandos y resoluciones que se expresan a continuación:

La Asamblea extraordinaria de copropietarios del Condominio Ipanema,

Considerando:

- 1- Que la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado son para los copropietarios una sentida y urgente necesidad,
- 2- Que existe la posibilidad de adquirir dichos servicios por los copropietarios mediante convenios con el Acueducto del Barrio Fernando Salazar y el Condominio La Unión,
- 3- Que, de acuerdo con las disposiciones del Acueducto del Barrio Fernando Salazar, solamente le instalan el servicio de acueducto a las casas ya construidas, excluyendo los lotes sin construcción.
- 4- Que del total de 34 lotes del Condominio Ipanema, 19 tienen construcción (55 %), y los 15 restantes (45 %) carecen de ella. Además, de los 19 con construcción 7 ya tienen el servicio de acueducto instalado y solamente 12 no lo tienen.
- 5- Que, debido a las anteriores circunstancias no existe la posibilidad de instalar el servicio a todos los lotes del Condominio y sólo se puede instalar a los lotes que tengan construcción, en los términos autorizados por la empresa de acueducto,

Resuelve:

- 1- Autorizar a los copropietarios de lotes con construcción, interesados, para que, mancomunadamente y bajo su responsabilidad, instalen los servicios de acueducto y alcantarillado dentro del Condominio.
- 2- Los copropietarios de lotes con construcción que, por ahora, no adquieran los servicios en mención podrán hacerlo cuando lo deseen, cumpliendo para el efecto los siguientes requisitos: a) cumplir las condiciones exigidas por las empresas que prestan los respectivos servicios. b) estar a paz y salvo con el Condominio Ipanema. c) cancelar los aportes correspondientes al "Grupo Iniciador" de las obras, integrado por: por los propietarios de los siguientes lotes con construcción: 15, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 33 y Condominio Ipanema, Portería No. 2.
- 3- Para cumplir las formalidades exigidas por la Empresa de Acueducto, los propietarios el grupo interesado, antes indicado, otorgará poder a José J. Cerón para que suscriba el respectivo convenio con el Acueducto del Barrio Fernando Salazar y con el Condominio La Unión.

4. DISCUSION DEL PROYECTO:

Sometidos a discusión los puntos expuestos, se formularon algunas observaciones y aclaraciones que fueron atendidas por el Secretario de la Asamblea.

5. SOMETIMIENTO A VOTACION DEL PROYECTO

Sometido a votación la propuesta fue aprobada por unanimidad de los asistentes.

A continuación los integrantes de la Comunidad antes constituida designan como Presidente a: JOSÉ DE JESÚS CERÓN y como Secretario y Tesorero a: MANUEL MELO, lo cual es aprobado en forma unánime por todos los asistentes e integrantes de dicha comunidad conformada.

6. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA

Después de un receso de 20 minutos para redactar el acta, fue leída y aprobada por unanimidad de los copropietarios presentes y representados.

Siendo las 18:20 horas se levanta la reunión de la Asamblea Extraordinaria y se firma por todos los asistentes.



PRESIDENTE



SECRETARIO

Pasa a la hoja número cinco, de firmas.

SEÑORA.
JUEZ OCHENTA Y CUATRO (84) CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ. TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 66 DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE.

E. S. D.

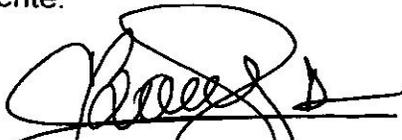
REFERENCIA: 11001418906620190139700.
PROCESO: EJECUTIVO.
DEMANDANTE: CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA.
DEMANDADA: MARIA LUPE GALEANO HERRERA.

CARLOS ENRIQUE BALLESTEROS LIZARAZO, actuando en calidad de apoderado judicial del extremo actor, dentro del referenciado, con el respeto por demás merecido, me acerco al Despacho que Usted muy dignamente representa, para aportar en formato PDF las actas de asamblea que reposan en los archivos de la oficina de la administración.

Se deja constancia que las que se aportan son solo las que tiene la Administración de la demandante.

Con lo anterior se le está dando cumplimiento de forma oportuna a lo solicitado por su Señoría..

Respetuosamente.



CARLOS ENRIQUE BALLESTEROS LIZARAZO
C.C. No. 9020930 De Magangué, Bolívar.
T.P. No. 187461 Del C. S. De La J.

MEMORIAL PROCESO RAD: 2019 -1397

Leonardo Rodriguez <leorq25_89@hotmail.com>

Mar 20/04/2021 15:20

Para: Juzgado 84 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl84bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (9 MB)

Actas 2000 a 2009; 2019 a 2021.pdf; Allega documentación.pdf;

Buena tarde,

Me permito radicar memorial junto con sus anexos dentro del proceso No. 11001-41-89-066-2019-01397-00.

Cordialmente,

CESAR LEONARDO RODRIGUEZ
ABOGADO

Condominio Ipanema

Asamblea general de copropietarios

Fecha: Febrero 26 de 2000

Sitio: Casa del Sr. Oscar Sierra

Hora: 3.00 p.m.

Orden del día:

1. Verificación del quorum
2. Aprobación del orden del día
3. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del acta anterior
5. Informe del Presidente del Consejo de Administración
6. Informe de Administración
7. Aprobación del balance a Diciembre 31/99
8. Proyecto presupuesto año 2000
9. Aprobación cuota de administración
10. Consideraciones varias

Asistentes:

Guillermo Huertas y señora
Francisco Peña/Flor Stella Sánchez
Pedro Nel Mateus y señora
Edgar Reyes y señora
Luis Alberto Chacón y señora
Yaneth Hernández /hna.
Guillermo Casanova /Gloria Guzmán
Eduardo García Sarmiento/Ligia de García.
María Lupe Galeano
Carlos Arturo Rueda

Desarrollo:

1. La Asamblea se inició consuficiente quorum.
2. Se analizó el orden del día y fue aprobado por la Asamblea
3. Se procedió a designar el Presidente y Secretario/a de la Asamblea, siendo nombrados las siguientes copropietarios, así:

Presidente: Edgar Reyes

Secretaria: Gloria Guzmán F.

4. Se leyó el acta anterior la cual fue aprobada
5. El Consejo de Administración señala que no tiene informe por cuanto se limitaron a tres reuniones y dejaron la responsabilidad al Administrador y solamente revisaron los informes. Se solicitó que se lean las actas de las reuniones del Consejo. Se reitera que se lean estas actas, lo que se lleva a cabo inmediatamente.

(Copiar apartes de tales informes)

Se pone en consideración el informe del consejo de Administración y se aprueba por la Asamblea.

6. Informe de Administración: El Administrador presenta disculpas por su no participación en la reuniones del Consejo de Administración. Como informe presenta lo anotado en el cuaderno que se anexa para dejar fiel copia de lo presentado a la Asamblea.

Se pone en consideración el informe de Administración.

- ✓ Se sugiere que el Consejo de Administración y el Administrador actúen en consenso, que se remedie en la nueva administración.
- ✓ Se presenta moción de agradecimiento al Sr. Oscar Sierra y a su señora Yolanda por la labor de administración desempeñada en el año anterior.

- ◆ Se propone (Dr. Edgar Reyes) que se modifique el orden del día para que se pueda nombrar el nuevo Consejo de Administración.

Esta moción fue aprobada y se procedió a hacer la votación para elegir el nuevo Consejo de Administración: Para la elección de Consejo se propone que se hagan planillas o que los asistentes para la votación.

- ✓ Se señala que es el Consejo de Administración quien debe llevar la dirección de las acciones y que el Administrador es un ejecutor de tales determinaciones.
- ✓ Se aclara que el nombramiento de los integrantes del Consejo es personal, esto es su ejercicio debe ser individual y no de la familia.
- ✓ Se organiza la votación y quedan los siguientes nombres así:

Alberto Chacón.....	5
Stella Sánchez de Peña.....	4
Edgar Reyes.....	2
Gloria Guzmán.....	2

para completar el número de participantes como vocales en el Consejo se hizo otra Ronda de votación, con los siguientes resultados:

Emma	6
Guillermo Huertas.....	4
Jeanneth Hernández de Panqueva.....	3

Las personas elegidas aceptaron su postulación y se comprometieron con la Asamblea a realizar las actividades pertinentes.

El Consejo se reunirá posteriormente para elegir al Administrador entre los nombrados por la Asamblea.

Se continúa la sesión con algunos aspectos relacionados con aspectos generales del Condominio:

- ✓ Antes de iniciar la discusión se pregunta a los participantes si están en acuerdo para acogerse al reglamento que rige para el Condominio.
- ✓ Se señala que se debe cambiar la cultura de organización, mejorando cada día de acuerdo con la Ley.
- ✓ Se discute sobre la viabilidad de continuar la gestión de las deudas de los lotes de Pedro Cortés.
- ✓ Se compromete el nuevo Consejo a estudiar el caso de los lotes del primer sector, señalando los asistentes que cada uno debe pagar lo que le corresponde.

7. Se propone que se continúe con el orden del día, para lo cual se señala que se apruebe el balance presentado.
En el análisis del balance se discuten los siguientes puntos:
Se señala que no se han involucrado los copropietarios del primer sector y se indica que el Consejo tome las medidas necesarias.
Se propone que se incluya en los informes quienes deben las cuotas extraordinarias.
✓ El balance es aprobado por la Asamblea de copropietarios.
8. Discusión del Presupuesto:
- Se indica que en el presupuesto se debe incluir una partida para atender algunos gastos de administración, como papelería, etc.
 - El mantenimiento de las vías debe atenderse preferencialmente, buscando utilizar materiales que duren y no obliguen a hacer el trabajo con tanta frecuencia. Se debe mantener las dos carreteras de acceso (incluida la de la entrada por frente a la casa de Pedro Cortés).
 - El servicio de teléfono de la portería se deja que lo decida el Consejo de Administración.
 - Con relación al acueducto se sugiere que se revise el filtro.
 - Los honorarios del Contador: se conviene que si en 15 días no hay aviso de parte de alguno de los participantes, el Consejo contrate al nuevo contador.
 - Se propone que se haga un convenio de pago.
 - Con respecto a la cuota de administración por coeficiente, se discute por cuanto algunos de los copropietarios resultan bastante afectados, mientras para la mayoría se les rebaja la cuota. Se objeta de que el Reglamento que rige para el Condominio está copiado de los reglamentos de propiedad horizontal que se utilizan en Bogotá, tomando como coeficiente solamente la cabida del lote sin tener en cuenta las construcciones, lo que no permite su equidad, por tanto no es aceptable por algunos de los copropietarios. Se acepta que mientras se revisa el Reglamento se queden las cuotas de todos por coeficiente, y los lotes 15 y 17 paguen un valor de \$ 100.000 mensuales, dado que prestan al condominio algunos servicios como la celaduría que tienen en sus respectivas casas y que son un aporte que no ha sido tenido en cuenta.
 - Las cuotas quedan así:
Copiar el valor que propuso Luis Alberto Chacón.
9. En el punto de varios :
Se recuerda que el Sr. Enrique Obando dejó una deuda por concepto de administración, que el nuevo propietario considera que no debe pagar él. Se deja al Consejo la determinación de cobro.
Se sugiere que se revise lo correspondiente al primer sector y se propongan
Se solicita que las reuniones de Asamblea se programen a las 9.00 a.m. para tener tiempo de discutir y regresar quienes no se quedan en Villeta.

Siendo las 9.00 p.m. se dió por terminada la reunión.

EDGAR REYES
Presidente


GLORIA GUZMAN F
Secretaria.

ACTA DE LA REUNIÓN DE COPROPIETARIOS

Febrero 16 de 2001

Sitio: Casa familia Peña - Sánchez

Hora: 2.00 pm

Asistentes (Lista adjunta)

1. A las 2.30 se dio comienzo a la reunión verificando el quórum por el Presidente de la Asamblea anterior.
2. Una vez reunido el quórum se procedió a nombrar Presidente y Secretario(a) de la Asamblea Presidente: Francisco Peña
Secretaria: Gloria Guzmán F.
3. Se leyó el acta anterior de acuerdo al orden del día
4. El Presidente de la Asamblea sometió a consideración el acta leída, la cual fue aprobada sin modificaciones
5. En el informe de Administración, el señor Luis Alberto Chacón explicó cada uno de los puntos del informe que se anexa a esta acta, señalando las situaciones de los diferentes aspectos del Condominio, así:
 - Los lotes de Pedro Cortés (3) en el segundo sector, requieren un cuidado que ha sido necesario asumir, por cuanto no se logra la colaboración del Sr. Cortés
 - El cuidado de la carretera, ha representado un esfuerzo para su cuidado y actualmente se encuentra en buen estado de mantenimiento por las dos entradas
 - Se reformó y mejoró la instalación de la motobomba, dejando su servicio mas funcional
 - La cerca que se construyó en los lotes de la carretera, como cerramiento para seguridad del condominio
 - La reparación del transformador de energía que se dañó, fue planteado por el Sr. Chacón ante la Empresa de Energía quien aceptó sus razones para asumir el costo de la reparación del mismo.
 - En las gestiones de acueducto, se hicieron varias diligencias, señalando que una de ellas es la de comprar un terrero en la parte de bajada por los rieles e instalar allí una motobomba, lo cual tendría un costo de \$ 20.000.0000 de pesos.
 - Se sugiere que se hagan averiguaciones con la Universidad Javeriana que tiene un proyecto sobre acueductos veredales.
 - Se aclaran algunos criterios necesarios para establecer servidumbres con las fincas vecinas, en caso de necesitarse para posibles instalaciones de servicio de agua
 - Se comenta acerca del servicio que presta el teléfono monedero, señalando su conveniencia para los copropietarios.
 - El Sr. Luis Alberto Chacón, agradece a todos por su colaboración y cumplimiento para el buen desempeño de su gestión en la Administración del Condominio, durante el año 2000
6. El informe del Consejo de Administración es presentado por el Dr. Edgar Reyes, señalando que todas las decisiones de la Administración han sido consultadas con el Consejo, lo cual ha repercutido en una gestión organizada y muy productiva
 - Señala entre las dificultades los robos que se han hecho a algunas casas del condominio que permanecen solas, indicando que Zoilo Linares el empleado de la casa 17, apoya la labor de cuidado y cuando oye ruidos sale con los perros a hacer vigilancia. Además se ha conversado con la policía en donde comentan

que no es posible venir cuando los llamen debido a que por la situación de orden público podría ser peligroso para ellos acudir a todos los llamados.

Los asistentes preguntan por el estado en que se encuentra la deuda de Pedro Cortés con la Caja Agraria:

A esto se informa que Pedro Cortés intentó una operación de "dación en pago" con algunos lotes, pero entregaba unos lotes con un valor exiguo frente al monto de la deuda, por tanto esta operación no prosperó.

Se hacen también preguntas acerca de la organización de las basuras. Se señala que en varias casas se queman algunos elementos y que los vidrios y materiales que no pueden ser quemados, se deben llevar a los sitios de recolección del municipio, cerca del condominio.

También se propone que para mejorar la seguridad en el condominio se elaboren carnés, y que cuando vengan familiares o visitantes se tengan tarjetas de autorización para ser entregadas en portería y estar seguros de quienes entran al Condominio.

7. Revisión del balance en 31 de Diciembre de 2000:

- Se informa sobre el cheque entregado por Constanza Zuleta para cancelar la Administración, el cual fue devuelto por el Banco con dos razones: firma diferente a la registrada y fondos insuficientes; ella quedó de cambiarlo por una letra pero se aduce que es mejor conservar el cheque para diligenciar un cobro judicial.
- Se propone al respecto que se concilie y se establezca una negociación para recuperar el dinero.
- Se señala que la Asamblea puede presentar un documento para corregir el reglamento, al respecto.
- En cuanto a la cuenta de la Sra. María Lupe Galeano la Asamblea aprueba que debe arreglarse ya que ella compró en Mayo/99 y si la mitad de la cuota anterior era de \$ 45.000 se acuerda que ella pague esta suma por los meses del año /99 que debe, lo del año 2000 será de acuerdo a lo establecido por su coeficiente. Además se deja como condición que debe pagar antes del 28 de Febrero de 2001.
- Se indica también que este arreglo es para este caso exclusivamente por cuanto la Sra. Galeano está presente en la Asamblea y ha ofrecido ponerse al día inmediatamente, no así otros copropietarios que tienen cuentas pendientes y no se hicieron presentes para conciliar.
- Se informa a la Asamblea que en la entrega de cuentas de la Administración anterior aparece una motobomba que no está y que no se le ha dado de baja, se señala que aparecen en esas cuentas anteriores un ingreso de \$300.000 por concepto de venta motobomba, sin embargo no hay soportes que permitan hacer el asiento contable de esta operación. Por tanto sigue apareciendo en los activos.
- Se señala que en el presupuesto deben aparecer siempre las cuentas por pagar que estén pendientes en el momento del cierre, ya que su no aparición en el balance, implicaría incluirlas en el ejercicio siguiente, sin suficientes soportes.

8. Elección de Consejo de Administración:

Se presentan dos propuestas:

- a) Que continúe el mismo Consejo y la misma Administración, pero que en esta se incluya uno de los nuevos copropietarios para reemplazar a la Sra. Emma Sierra.
- b) Que se nombre un consejo constituido por todos nuevos copropietarios y que se incluya uno de los antiguos.

Sometidas a votación se obtuvo:

Por la fórmula a) 10 votos

Por la fórmula b) 4 votos

Acto seguido se sometieron a votación varios nombres de copropietarios quedando así:

- por María Lupe Galeano 3 votos
- por Luz Marina Forero 11 votos
- por Nohora García 1 voto

El Consejo de Administración queda entonces conformado por:

Stella Sánchez de Peña

Edgar Reyes

Gloria Guzmán

Guillermo Huertas

Luz Marina Forero

y el Señor Luis Alberto Chacón como Administrador

9. En cuanto a la aprobación de presupuesto y cuota de administración año 2001, se presenta la nueva propuesta de cobro de cuotas.

- Se objeta el pago señalado para los lotes 15 y 17 por cuanto no respeta la decisión de la Asamblea del año anterior, en la cual se señaló que debían pagar la suma de \$ 100.000 mensuales, con razones allí determinadas.
- Se discute ampliamente este punto, planteando que las condiciones propuestas en la Asamblea anterior, indicaban un estudio del Reglamento, ya que este corresponde a "propiedad horizontal" y presenta muchas irregularidades con respecto a la forma de establecer el coeficiente para los predios, estudio que durante el año no se realizó, por lo tanto continuaría igual a la decisión de la Asamblea anterior.
- El Dr. Edgar Reyes señala que él no está de acuerdo y que ahora se debe aplicar el reglamento, desconociendo la decisión de la Asamblea anterior, pidiendo que se "reajuste el presupuesto de acuerdo al coeficiente"
- La Asamblea acuerda que estos predios pagarán solamente el ajuste del 8% que rige para todos los demás copropietarios. Indica que debe hacerse el estudio del Reglamento.
- Gloria Guzmán que actúa con poder a nombre del Sr. Guillermo Casanova, señala que considera que se ha planteado una fuerte discriminación contra los lotes 15 y 17 del Condominio, por alguno de los integrantes de la Administración actual, por cuanto para cambiar una decisión de la Asamblea anterior, debe existir un trámite adecuado como solicitud a la misma Asamblea, presentación y justificación del caso, etc.
- Propositiones y varios;
- Por lo debatido se ve la necesidad de revisar el Reglamento de propiedad horizontal que actualmente rige para el Condominio. Se propone que se pague a un abogado para que revise y redacte un reglamento adecuado.
- Se anota que la piscina del Condominio (en el primer sector) se ha convertido en un foco de infecciones por tanto se propone que se tape y se acabe con ese problema. El Señor Guillermo Huertas ofrece tajarla sin costo para el Condominio. Se conviene en estudiar el caso por cuanto podría tener algunas implicaciones con Pedro Cortés, esto requiere tomar el concepto de algún

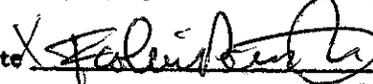
abogado, de la división de sanidad del Municipio y algún técnico que de un concepto sobre las condiciones de suelos, etc.

- Se señala que los recursos recaudados deben destinarse prioritariamente al cuidado de las zonas comunes.
- En lo relativo al servicio de agua, se propone traer estudios mas amplios en cuanto a la planta de tratamiento del agua. Se podría solicitar a los copropietarios una cuota extraordinaria para este punto.

Siendo las 6.30 p.m. se dio por terminada la reunión.



FRANCISCO LUÍS PEÑA G.
Presidente de la Asamblea
C. C. No. 1.318.172 de Montenegro (Q)

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO	
Ante al Notario Treinta y Ocho (38) de Bogotá D.C. compareció <u>Francisco Luis Peña Gutiérrez</u> quien exhibió la C.C. <u>1318172</u> de <u>Montenegro</u> y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.	
El declarante	
NOTARIA 38	29 MAY 2001 VICTOR MANUEL LOPEZ R. NOTARIO 38



CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

Acta de la ASAMBLEA ORDINARIA celebrada el día 23 de febrero de 2.002

Siendo las cuatro de la tarde, se dio comienzo a la Asamblea, en la casa de Francisco Peña, con el siguiente ORDEN DEL DIA:

- 1 - Nombramiento de presidente y secretaria de la Asamblea Ordinaria
- 2 - Verificación del quorum
- 3 - Información sobre el nuevo reglamento de propiedad horizontal
- 4 - Lectura del acta anterior
- 5 - Informe de la administración
- 6 - Elección de nueva Junta Directiva
- 7 - Contribución a las expensas comunes
- 8 - Propositiones y varios.

- 1 - Nombramiento de presidente y secretaria de la Asamblea Ordinaria

El copropietario Edgar Reyes propuso que para presidir la reunión se nombrara a alguien diferente de quienes hubieran ejercido ese cargo en circunstancias anteriores y dio a la consideración de todos el nombre de Lupe Galeano quien aceptó hacerlo y fue nombrada para el cargo por la Asamblea. Para el cargo de secretaria fue nombrada Carlota Acosta Rozo, quien también aceptó.

- 2 - Verificación del quorum

Se procedió a llamar a lista y se comprobó que estaban presentes los siguientes copropietarios:

Francisco Peña,
Guillermo Casanova,
Edgar Reyes,
Carlota Acosta,
Sonia de Ospina,
Esther Marina González,
José Jesús Cerón,
Carlos Arturo Rueda,
María Lupe Galeano,
Luz Marina Forero.

Una vez sumados los coeficientes de copropiedad de los asistentes, se estableció que había un monto superior a la mitad, por lo cual se dio por válido el quorum existente, al tenor del artículo 45 de la ley 675 de 2.001.

3 - Información sobre el nuevo reglamento de propiedad horizontal

Con el fin de informar a los miembros de la Asamblea sobre las nuevas disposiciones legales, se procedió a leer varios apartes de la ley 675, en especial aquellos relativos a Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal (Cap. II). Coeficientes de Copropiedad (Cap. VII). Contribución a las expensas comunes, (Cap. VII). De la Asamblea General (Cap. X). Del consejo de Administración (Cap. XII).

4 - Lectura del acta anterior

Se procedió a leer el acta anterior y una vez terminada su lectura se hicieron las siguientes observaciones:

- Hacer cumplir las sugerencias dadas para la entrada de personas ajenas al condominio.
- Que en el acta debió aparecer la sugerencia de cobrar a Pedro Cortés las cuotas de administración y se reitera dicha proposición.
- Un comentario sobre la antigua piscina en el sentido de que por ahora se ha convertido en un criadero de zancudos y foco de infección.

Hechas las observaciones y sugerencias, y anotadas en el acta del día, se procedió a aprobar el acta anterior.

5 - Informe de la Administración

El administrador empezó dando la bienvenida a los nuevos copropietarios del condominio: Carlota Acosta y Álvaro Olaya, del dijo que, a última hora y por vía telefónica se había excusado de asistir a causa de sus negocios. Hizo énfasis en la necesidad de la amistad y la convivencia armoniosa como bases del bienestar en el Condominio. Pidió ser relevado del cargo por cuanto solamente podía hacerse presente en el Condominio solamente una vez a la semana, a lo cual se le respondió que era el caso de todos los copropietarios.

Acto seguido, presentó el informe de entradas y gastos desde el día 18 de noviembre, fecha en que fue elegido, en reunión extraordinaria, a causa del retiro, por venta del predio, del señor Luis Alberto Chacón. En esta acta se anexa copia de dicho informe.

Luego del informe, la Asamblea reeligió a José Jesús Cerón como administrador quien aceptó su elección ad honorem. La Asamblea aprobó, por unanimidad, una proposición según la cual el administrador queda exento de su contribución a las expensas comunes, mientras permanezca en su cargo y como contraprestación a sus servicios al Condominio.

6 – Elección de nueva Junta Directiva

Hecha la aclaración de que la nueva ley permite el nombramiento de un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres personas, se procedió a nombrarlo.

Quedó integrado por:

Luz Marina Forero,
Sonia de Ospina, y
Stella de Peña.

7 – Contribución a las expensas comunes

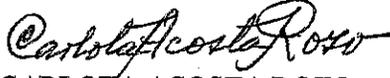
Se puso en consideración el tema del incremento en el monto de las contribuciones a las expensas comunes. Discutido el tema se determinó un incremento del 8%. El administrador propuso que, para facilitar los pagos y para el manejo mismo, las cantidades fueran aproximadas a múltiplos de mil. La sugerencia fue aceptada. Las contribuciones quedaron de acuerdo con la tabla que se anexa a esta acta. (anexo número dos).

8 – Propositiones y varios.

- La Asamblea decidió que el condominio pague el corte del pasto del lote de Lupe Galeano, siempre y cuando esté al día en el pago de las contribuciones a las expensas comunes.
- Se recuerda el deber de hacer la reserva legal para el pago de las prestaciones del portero.
- Se acuerda prescindir del Revisor Fiscal por cuanto la nueva ley deja este cargo como optativo en su artículo 56.
- El administrador expuso la posibilidad de comprar de un pequeño lote de 5 m por 5 m, en las afueras del Condominio, a fin de construir allí un tanque de almacenamiento de agua del acueducto de Villeta, para luego bombearla hasta el tanque interno. Se le contestó que la ley no permite la negociación de lotes tan pequeños y que el acueducto de Villeta, conforme consta en un comunicado que se leyó, considera no viable, por ahora, el suministro de dicha agua.
- Se convino pedir cotizaciones de entidades o de abogados especializados para la redacción y actualización de los estatutos del condominio, en los que se incluiría el cambio de nombre: de vacacional a residencial, con el fin de evitar los impuestos demasiado altos, al considerarse las fincas como bienes suntuarios.

- La Asamblea autorizó al administrador para conciliar con los deudores morosos y llegar a un acuerdo en cuanto al monto de las deudas y las formas de pago.
- El copropietario Carlos Arturo Rueda propuso un pronto pago de su deuda con el Condominio y solicitó que se le exonerara del pago de la deuda de su lote, contraída con anterioridad al momento en que él lo compró. La Asamblea le condonó esa deuda y autorizó al administrador para convenir con el señor Rueda las condiciones de pago de la deuda restante, es decir, el monto de las cuotas atrasadas y los intereses causados desde el momento en que compró dicho lote.
- La copropietaria Lupe Galeano propuso que se tenga como prioridad el cerramiento del condominio y supeditó el pago de sus cuotas de administración a dicho cerramiento. La proposición no fue aprobada.
- Se propuso un aumento en el salario del portero a la suma de \$ 330.000 (trescientos treinta mil pesos) lo cual fue aprobado para hacerse efectivo a partir del mes de marzo.
- Se decidió como una de las prioridades el arreglo de las huellas que dan acceso al Condominio por el lado de la portería.
- Se decidió también el arreglo de la portería en lo referente a cañerías, desagües y algunos arreglos más que fueran de carácter urgente.

Siendo las seis y cuarenta y cinco de la tarde se dio por terminada la asamblea.


CARLOTA ACOSTA ROZO
Secretaria de la Asamblea

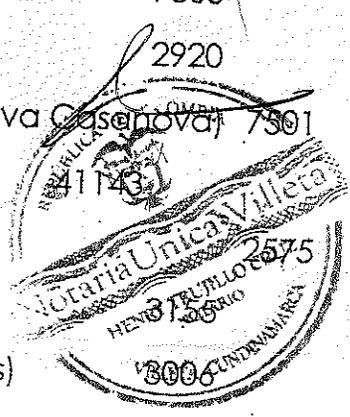
CONDominio VACACIONAL IPANEMA
**ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA SÁBADO 18 DE
 ENERO DEL 2003**

Siendo las 2:30 pm del día 18 de enero del 2003 se leyó y aprobó el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum de acuerdo con los coeficientes de copropiedad vigentes.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de mesa directiva.
4. Información general.
5. Estudio, análisis y aprobación de las modificaciones del REGLAMENTO de propiedad horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2001, artículo 38 numeral 6, y artículo 86.
6. Estudio, análisis y aprobación del **MANUAL DE CONVIVENCIA.**

1. Verificación del quórum: El señor administrador José Jesús Cerón Burbano presentó un saludo de bienvenida y seguidamente procedió a llamar a lista, verificando que estaban presentes los siguientes copropietarios:

NOMBRE	COEFICIENTES VIGENTES
José Manuel Booda	1967
Guillermo Huertas	5637
Ligia de García	7305
Francisco Peña	2920
Guillermo Casanova (representado por su sobrina Melva Casanova)	7301
Pedro Cortés	
Amparo Gómez (representada por Yolanda de Sierra)	
Janeth Hernández	
Álvaro Olaya (representado por Juan Francisco Ramos)	
Carlota Acosta	1491



NOTARIA UNICA VILLETA

110

115

Sonia Rodríguez (representada por Janeth Hernández)	1491
Oscar Sierra	1533
Ester Marina González (representada por Alejandro Echeverri)	1375
José Cerón (Nohora de Cerón)	1707
Carlos Arturo Rueda	2058
María Lupe Galeano (Abelardo Galeano)	2197
Luz Marina Forero	<u>1629</u>

TOTAL 88.690

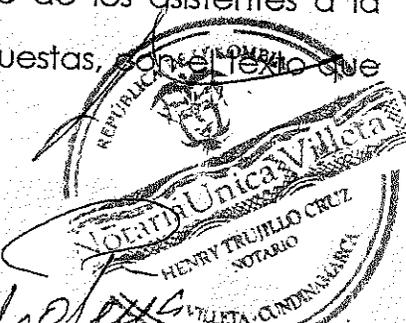
Sumados los coeficientes de los copropietarios asistentes se comprobó el quórum.

2. Se leyó y aprobó el orden del día.
3. La Asamblea constituyó la mesa directiva, nombrando como presidente y secretario a los señores José Jesús Cerón y Guillermo Huertas respectivamente.
4. El señor José Cerón informó brevemente sobre los puntos a tratar, en especial el análisis y aprobación del Reglamento de propiedad horizontal aplicado al Condominio Vacacional Ipanema. Y si quedaba tiempo se tocaría el tema de los impuestos que el municipio le esta cobrando al Condominio.
5. Por decisión unánime la Asamblea procedió a dar lectura del proyecto del nuevo reglamento para su análisis y aprobación inmediata.

REPUBLICA DE COLOMBIA
 NOTARIA DE VILLETA
 EUSEBIO ALONSO

leído, analizado y verificado el proyecto de Reglamento presentado, siendo las 7:00 pm es aprobado por unanimidad por parte de los asistentes a la Asamblea, hechas las correcciones y adiciones propuestas, cuyo texto que a continuación se transcribe:

369 1504 1057 420



Henry Trujillo Cruz

 cc 41747082 Bto

Condominio Vacacional Ipanema

Acta de la asamblea extraordinaria celebrada el día sábado 18 de enero de 2003.

Siendo las (2:30) dos y treinta de la tarde, se dio comienzo a la asamblea en la casa del señor José Jesús Cerón, con el siguiente orden del día:

1. Saludo de bienvenida y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de mesa directiva.
4. Información general.
5. Análisis y aprobación del reglamento.
6. Informe de los impuestos que el municipio le esta cobrando al condominio.
7. Discusión y búsqueda de soluciones.
8. Convocatoria a la siguiente asamblea
9. Clausura de la asamblea.

1. Saludo de bienvenida y verificación de quórum.

El señor José Jesús Cerón dio un saludo de bienvenida y seguidamente procedió a verificar el quórum.

Llamando a lista se verifico que estaban presentes los siguientes copropietarios:

Nombre	Coefficiente
José Manuel Boada	1.967
Guillermo Huertas	5.637
Ligia de García	7.305
Francisco Peña	2.920
Guillermo Casanova (Representado por su sobrina)	7.501
Pedro Cortés	41.143
Amparo Gómez (Representa por Yolanda de Sierra)	2.575
Janeth Hernández	3.155
Álvaro Olaya (Representado por Juan Fco Ramos)	3.006
Carlota Acosta	1.491
Sonia Rodríguez (Representada por Janeth Hernández)	1.491
Oscar Sierra	1.533
Esther Marina González (Representada por su sobrino)	1.375
José Cerón (Nhora de Cerón)	1.707
Carlos Arturo Rueda	2.058
Maria Lupe Galeano (Abelardo Galeano)	2.197
Luz Marina Forero	1.629
	88.690

Sumados los coeficientes de los copropietarios asistentes, se comprobó el quórum.

2. Se hizo la lectura y se aprobó el orden del día.
3. La asamblea constituyo la mesa directiva nombrando como presidente y secretario a los señores José Jesús Ceron y Guillermo Huertas Daza respectivamente.
4. Seguidamente el señor José Cerón informó sobre los principales puntos a tratar en especial el análisis y aprobación del reglamento de propiedad horizontal y los impuestos de las áreas comunes que el municipio de Villeta esta cobrando al Condominio.

El señor Cerón agradeció al señor Francisco Peña su interés y esfuerzo para presentar un borrador del nuevo reglamento y solicitó a la asamblea aprobar una indemnización para el señor Peña por su trabajo.

5. La asamblea procedió a dar lectura del borrador del nuevo reglamento, para su análisis y aprobación inmediata.
La asamblea presentó los siguientes cambios y adiciones al nuevo reglamento de propiedad horizontal, los cuales fueron aprobados por el total de los copropietarios presentes.

- Se sugirió y quedó pendiente sacar la palabra Vacacional del nombre del condominio.
- En el artículo tercero, cambiar las palabras Corte Constitucional por Órganos Competentes.
- En el parágrafo del artículo cuarto, suprimir la última parte: "Además deberán proveer la suficiente reserva de agua en tanque alto en su respectiva construcción".
- En el artículo sexto, todas las definiciones serán tomadas y adoptadas de la ley 675 de 2001.
- Capítulo II. Coeficiente de copropiedad.
La asamblea decidió que los señores Oscar Sierra y Guillermo Huertas calcularan los coeficientes de copropiedad, basados en la siguiente fórmula:
Regla de tres.

$$\begin{array}{l}
 \Sigma \text{ Valor total Predios} \longrightarrow 100\% \\
 \text{Valor cada predio} \longrightarrow X
 \end{array}
 \quad \Rightarrow \quad
 X = \frac{\text{Valor cada predio} \times 100}{\Sigma \text{ Valor total Predios}}$$

Tomando como base:

- Valor m² de lote = \$15.000=
- Valor m² de construcción = \$300.000=

$$\Sigma \text{ Valor todos los valores de X (coeficientes) = 100\%}$$

Esta fórmula y los valores base fueron propuestos por el señor José Manuel Boada.

Con base en lo anterior, se asignan los siguientes valores o coeficientes de copropiedad:

Lote	Propietario	Área lote	Área Constr.	Valor lote	Valor Constr.	Valor total	Coeficiente
1		1.626.03		24.390.450		24.390.450	1.207
2	José Manuel Boada	1.583.50	300.00	23.752.500	90.000.000	113.752.500	5.629
3		1.552.80		23.292.000		23.292.000	1.152
4		2.619.95		39.299.250		39.299.250	1.944
5		5.769.69		86.545.350		86.545.350	4.283
6		2.148.06		32.220.900		32.220.900	1.594
7	Guillermo Huertas	2.250.45		33.756.750		33.756.750	1.670
8	Guillermo Huertas	2.287.00	131.60	34.305.000	39.435.000	73.740.000	3.649
9		1.815.00		27.225.000		27.225.000	1.347
10		3.956.01		59.340.150		59.340.150	2.936
11		3.022.32		45.334.800		45.334.800	2.243
12		1.953.73		29.305.950		29.305.950	1.450
13		1.549.67		23.245.050		23.245.050	1.150
14		2.310.80		34.662.000		34.662.000	1.715
15	Ligia de García	5.878.84	117.00	88.182.600	35.100.000	123.282.600	6.101
16A	Francisco Peña	1.100.92		16.513.800		16.513.800	817
16B	Luis Alberto Chacón	1.859.01		27.885.150		27.885.150	1.380
16C	Oscar Sierra	1.859.01		27.885.150		27.885.150	1.380
17	Guillermo Casanova	6.036.80	328.00	90.552.000	98.400.000	188.952.000	9.351
18	Pedro Cortés	2.992.26		44.992.900		44.992.900	2.226
19	Amparo Gómez	2.072.27	293.74	31.084.050	88.122.000	119.206.050	5.900
20	Yanneth Hernández	2.539.06	250.00	38.085.900	75.000.000	113.085.900	5.597
21	Pedro Cortés	2.187.50		32.812.500		32.812.500	1.623
22	Francisco Peña	1.249.50	117.35	18.742.500	35.205.000	53.947.500	2.670
23	Álvaro Olaya	1.219.50		18.292.500		18.292.500	905
24	Álvaro Olaya	1.200.00	90.00	18.000.000	27.000.000	45.000.000	2.227
25	Edgar Reyes	1.200.00	137.50	18.000.000	41.250.000	59.250.000	2.932
26	Carlota Acosta	1.200.00	167.00	18.000.000	50.100.000	68.100.000	3.370
27	Sonia Rodríguez	1.200.00	162.35	18.000.000	48.705.000	66.705.000	3.301
28	Oscar Sierra	1.233.88	131.40	18.508.200	39.420.000	57.928.200	2.867
29	Esther Marina González	1.106.59	56.00	16.598.850	16.800.000	33.398.850	1.653
30	Nhora García de Cerón	1.373.79	186.20	20.606.850	55.860.350	76.467.200	3.784
31	Carlos Arturo Rueda	1.656.26	120.00	24.843.900	36.000.000	60.843.900	3.011
32	María Lupe Galeano	1.768.41		26.526.150		26.526.150	1.313
33	Luz Marina Forero	1.311.57	123.10	19.673.550	36.930.000	56.603.550	2.801
34	Pedro Cortés	3.783.53		56.752.950		56.752.950	2.803
		580.472.72		1.207.214.650	813.327.350	2.020.542.000	99.986

TOTAL COEFICIENTES: 36=100%

CAPÍTULO III. DE LAS AREAS DE LA COPROPIEDAD.

ARTICULO DECIMO. CLASES DE AREA. Las áreas del Condominio Ipanema se dividen en áreas de propiedad privada y áreas de propiedad común. Estas áreas están descritas en la Escritura pública. 1104 del 23 de Noviembre de 1991.

La asamblea conceptuó que esta fórmula reunía todas las características y ponderaciones de obligatorio cumplimiento, según la ley 675 del 2001 en su capítulo VII; artículos 25, 26, 27 y 28.

Para cumplir con el artículo 27 se deja constancia que el criterio de ponderación para determinar los coeficientes de propiedad, se basó en la representatividad de los predios en cuanto a valores reales de áreas de terreno y de construcción, tomados del Departamento de Planeación y Valorización de Villeta y en cumplimiento de la ley 675 de 2001 en sus artículos 25, 26, 27 y 28.

El señor José Manuel Boada presentó una propuesta para ser incluida en el nuevo reglamento.

Esta propuesta se refería a que cada sector de condominio (sector I y II divididos por la quebrada) decidiera autónomamente y en forma separada por el valor y el gasto en cada sector de los aportes a las expensas comunes.

Dio como razón que durante la existencia del condominio, los copropietarios del primer sector y en especial él, no habían recibido ninguna clase de beneficio.

La asamblea decidió dejar pendiente este punto para la próxima asamblea, aduciendo algunas propuestas al respecto y falta de tiempo.

- Artículo 13. Se adiciona al final: sin exceder el límite legal.
- Artículo 14 . Se adiciona al final: al coeficiente de copropiedad.
- Artículo 15.
 - El primer asterisco queda así:
Dos casetas de portería, una que da a la vía Sasaima – Villeta y la otra por el otro extremo comunica directamente al condominio con la población de Villeta por la vía que comunica a la vereda Balsal con la población.
 - El segundo asterisco queda así: Una zona social en proyecto
 - Cuarto asterisco: Vías de acceso.
 - Sexto asterisco: Energía eléctrica con sus instalaciones.
- Artículo 15, Parágrafo 1 : Se suprime la frase final: como los lujos en las entradas.
- Artículo 25: Se cambia la frase, mínimo del 1% por la frase mínimo del 10%.
- Artículo 28: Suprimir en el punto 1: la cual es estrictamente vacacional (de recreación).
- Artículo 29: Suprimir completamente los numerales 2 y 4.
- Artículo 32: Las reuniones tendrán lugar en Villeta, se añade : o en Bogotá. (Ver artículo 39 de la ley 675)
- Artículo 32 Numcral 7: se suprime: o la unanimidad.
- Artículo 32 Numeral 9: Se suprime totalmente (Ver artículo 37 ley 675)

6. Informe de los impuestos que el municipio le esta cobrando al condominio.

Se corroboro que el Ministerio de Hacienda de Villeta no esta cumpliendo con la ley 675 de 3 agosto de 2001, en su capítulo V artículo 16 parágrafo 1 y en su capítulo VI artículo 19.

Estos artículos expresan en forma clara y contundente que el impuesto predial de cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o

conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo y que los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados.

7. Discusión y búsqueda de soluciones.

Se discutió el numeral anterior y se llegó a la conclusión que se le enviaría un memorial al municipio de Villeta, haciendo referencia a los artículos ya citados.

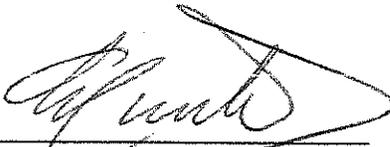
8. Convocatoria a la siguiente asamblea.

El señor administrador, informó que en los próximos días convocaría a los copropietarios a la siguiente asamblea.

Se hizo lectura del manual de convivencia y no hubo objeciones al respecto.

9. Siendo aproximadamente las 7 PM se clausuro la asamblea.

Atentamente,


Guillermo Antonio Huertas Daza
Secretario de la Asamblea

CC 19087744 Bta

ACTA NÚMERO UNO DE 2.004

Asamblea del 6 de marzo de 2.004

Siendo las tres de la tarde del día seis de marzo del año 2.004, se reunieron los copropietarios del Condominio Ipanema para la celebración de la Asamblea Anual.

Se elaboró y aprobó del Orden del Día de la siguiente manera.

Orden del día:

- 1- Aprobación del orden del día
- 2- Verificación del Quorum
- 3- Nombramiento de la mesa directiva de la Asamblea
- 4- Lectura del acta anterior
- 5- Informe de administración
- 6- Proposiciones y varios.
- 7- Elección de la nueva Junta Directiva

Para comprobar el quórum necesario para la reunión, se prosiguió a llamar a lista y se confirmó la asistencia de los siguientes copropietarios con la numeración de sus lotes y su respectivo coeficiente:

LOTE	PROPIETARIO	COEFICIENTE
7 y 8	Guillermo Huertas	5.319
15	Ligia de García	6.101
17	Guillermo Casanova	9.351
16A y 22	Francisco Peña	3.487
19	Amparo Gómez	5.900
20	Yanneth Hernández	5.597
23 y 24	Álvaro Olaya	3.132
25	Gladis de Reyes	2.932
26	Carlota Acosta	3.370
27	Sonia de Ospina	
28 y 16B	Oscar Sierra	4.247
29	Esther Marina González	1.653
30	José Jesús Cerón	3.784
32	María Lupe Galeano	1.313
33	Luz Marina Forero	2.801

Sumados los coeficientes de los asistentes se obtuvo un total de 62.288% lo cual, estatutariamente, confirma la plena validez de la Asamblea y de las decisiones que se tomen.

Se nombró para presidir la reunión al señor Oscar Sierra y como secretaria a la señora Gloria Casanova. Acto seguido, a petición de los señores Francisco Peña y José Jesús Cerón, se guardó un minuto de silencio para honrar la memoria del doctor Edgar Reyes, copropietario antiguo, y distinguido defensor de los intereses del Condominio.

Se dio lectura al acta anterior, la cual se aprobó añadiendo la proposición del señor Guillermo Huertas en el sentido de que se le tenga en cuenta como cuota de administración los arreglos hechos por él a la carretera y a la entrada principal, debidamente sustentados mediante recibos.

Informe de administración. Estuvo a cargo de la Administradora, señora Luz Marina Forero. Se basó en el balance general a 31 de diciembre de 2.003. Se hizo un detallado informe de entradas y salidas; de estado financiero y de deudores. También se informó sobre la compra de una motobomba nueva y el arreglo de la anterior. Se aprobó que la motobomba nueva se guarde como reserva y que su propiedad sea de quienes aportaron la respectiva cuota extraordinaria de \$200.000. Los gastos por el arreglo de la motobomba antigua corren por cuenta de los fondos del Condominio.

Con relación al acueducto, el señor Sierra comunicó que ha estado haciendo las respectivas averiguaciones encaminadas a traer el agua del acueducto de Villeta al condominio. Se habló de la compra de un lote más abajo del condominio con el fin de construir un tanque desde el cual se bombearía el agua hasta el tanque del interior del condominio para luego aprovechar las redes internas. Se mencionó también la propuesta del acueducto de Río Dulce por un valor de \$29.000.000.

Se propuso también que para la próxima reunión anual se entregue el balance general junto con la convocatoria a dicha reunión para poder hacer un análisis más objetivo. Se sometió a consideración el informe y el balance del año 2.003 y se aprobó por unanimidad. Se le agradeció a la señora Luz Marina Forero y al señor José Jesús Cerón por su valiosa colaboración como administradora y tesorero, lo mismo que al resto del consejo de administración.

Proposiciones y varios. Para las nuevas cuotas de administración se acogió la propuesta del señor José Jesús Cerón ajustada al coeficiente de cada lote y de acuerdo con la ley 675.

El nuevo administrador debe pedir copia del impuesto predial para determinar los coeficientes reales.

Se propone revisar la permanencia de Joaquín en la portería a causa del incumplimiento de sus compromisos. Se comentó que se deben regular horarios de portería por razones de seguridad y de consideración. Con respecto a este punto hubo controversia y finalmente se

convino que la nueva junta sea quien decida acerca del asunto. Similar decisión se tomó con relación al mantenimiento de la zona forestal y de la carretera.

El señor Guillermo Huertas propone seguir como venía hasta ahora, haciendo el mantenimiento del primer sector con las cuotas de administración que a él le corresponden y sustentando los gastos con los respectivos recibos; solicita que la nueva administración acompañe y supervise los arreglos.

La señora Diana de García propone conformar el Comité de Convivencia con el fin de recuperar espacios que permitan fortalecer la amistad para trabajar unidos por el Condominio.

El señor Abelardo Tinoco propone mantener en mejores condiciones las zonas comunales.

Se propone instalar citófonos o algún medio de comunicación para reforzar la seguridad del Condominio. También se habló de solicitar la recolección de basuras dentro del Condominio. Como prioridad para el nuevo consejo se propuso el arreglo de la casa de la portería y de las huellas de entrada, para lo cual ya existen cotizaciones.

Elección de nuevo Consejo de Administración. Se nombraron como miembros principales a Yony Reyes, Oscar Sierra, Sonia de Ospina y Stella de Peña. Como suplentes a Francisco Peña, Guillermo Huertas, Amparo Gómez, y Jairo García.

Para el Comité de Convivencia fueron designados Stella de Huertas, Diana de García, Álvaro Olaya y Stella de Peña.

Siendo las siete de la noche se dio por terminada la Asamblea.


OSCAR SIERRA SAVEDRA
Presidente

GLORIA CASANOVA
Secretaria

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2005

Siendo las 10:45 del día 13 de marzo del año 2005 se dio inicio a la asamblea ordinaria anual en el Condominio Vacacional Ipanema, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE
FRANCISCO PEÑA	3.487
AMPARO GOMEZ	5.900
CARLOTA ACOSTA	3.370
OSCAR SIERRA	4.247
ESTHER GONZALEZ	1.653
LUZ MARINA FORERO	2.801
GUILLERMO HUERTAS	1.670
GUILLERMO HUERTAS	3.640
MARIA LUPE GALEANO	1.313
LIGIA DE GARCIA	6.101
JÓSE CERON	3.784

TOTAL 37.966

1. Se procedió a verificar el quórum y con la sumatoria de los coeficientes se determinó que había quórum suficiente para dar inicio e instalación a la Asamblea Ordinaria.
2. Se procedió a la elección del presidente y secretario de la Asamblea, nombrándose al Sr. José Cerón como Presidente y a la Señora Stella de Peña como Secretaria.
3. El señor Jesús Cerón procedió a dar lectura al orden del día, el cual fue aceptado por la Asamblea, teniendo en cuenta la observación del señor Francisco Peña en el sentido de que la elección del Administrador es facultad del Consejo de Administración, lo mismo que la elección del Comité de Convivencia debe también ser elegido por conducto del Consejo de Administración.
4. Se dio lectura del acta anterior para su aprobación y se procedió a hacer las siguientes observaciones:
 - a. El señor Guillermo Huertas solicita que se deje constancia que en la etapa N° 1 del Condominio él ha realizado varias obras, puesto que la Administración no ha recibido recursos correspondientes a las cuotas de dicho sector, por tanto no se ha invertido en mejoras en dicha área.
 - b. El señor Francisco Peña manifiesta que en el acta debe quedar claro que la motobomba que surte agua al Condominio fue

comprada por varios propietarios del Condominio y no por la totalidad, por tanto este bien es de los aportantes.

c. Interviene el señor Oscar Sierra para aclarar y proponer sobre el tema de la motobomba y hace la siguiente propuesta:

Que los aportantes de la compra de la motobomba la cedan al Condominio.

Que el condominio compre la motobomba, devolviendo el dinero a los aportantes.

d. Interviene la señora María Lupe Galeano solicitando que se deje constancia que las cuotas por concepto de Administración deben ser las que arrojen los coeficientes según contempla la ley 675 de 2001.

No habiendo más propuestas modificatorias se aprueba el acta correspondiente, teniendo en cuenta las modificaciones propuestas en la Asamblea.

5. Informe de Administración:

El señor Oscar Sierra en calidad de Administrador procede a leer el informe de administración dentro de los cuales resalta los siguientes puntos:

1. Durante el año 2004 se entregaron 3 informes en el año a los diferentes copropietarios dando a conocer las acciones desarrolladas y el estado de los proyectos y estado de cuenta de cada uno de los propietarios.
2. informa que se procedió al arreglo de la carretera y huellas de entrada al condominio puesto que por razones de invierno y por su uso se encontraban deterioradas.
3. se procedió a arreglar el edificio de la portería para mejorar las condiciones de vivienda de los cuidanderos.
4. se hizo presencia en la comisaría para solicitar su intervención ante el señor Pedro Cortés por los diferentes daños que él ha ocasionado en la carretera del primer sector.
5. se informa que se ha podido cumplir con las obligaciones presupuestadas del condominio, según sus aportes, los cuales han sido pagados oportunamente en términos generales.

Interviene el señor José Cerón recordando que desde el año 2002 se propuso y fue aceptado que el administrador tenga una remuneración de \$50.000 mensuales para compensar todos los gastos en que incurre en el desarrollo de su función, sin perjuicio del pago de su cuota de administración.

6. Se procedió a la presentación de los estados financieros del año 2004 el cual fue aprobado por la Asamblea
7. Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2005 basado en las cuotas de los aportantes efectivos para así poder continuar con el cubrimiento de los gastos necesarios para el normal funcionamiento del condominio y se propuso que para el año siguiente se aumentaran las cuotas de administración en un 10%.

Se propone que para el año siguiente se pueda mandar factura mensual a cada propietario y su estado de cuenta.

Se aclara que los arreglos que se hagan en el primer sector sean únicamente con los recursos obtenidos por las cuotas de administración de ese sector.

Una vez cerrada la discusión la asamblea procede a aprobar la propuesta de incrementar la cuota de administración en un 10% para así poder continuar el desarrollo del condominio con los únicos aportantes que desde hace varios años lo han venido haciendo, hasta que se resuelva la situación jurídica del Condominio.

8. Elección del Consejo de Administración .

Se procedió a elegir el nuevo Consejo de Administración, el cual quedó constituido así:

PRINCIPALES

SUPLENTES

OSCAR SIERRA
JOSE JESÚS CERON
FRANCISCO PEÑA
GUILLERMO HUERTAS.

ESTHER GONZALEZ
AMPARO GOMEZ
CARLOTA ACOSTA

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

El señor José Cerón propone que se debe empezar a tomar decisiones sobre el servicio de acueducto comprometiéndose a desarrollar todos los contactos y gestiones conjuntamente con el señor Guillermo Huertas para hacer posible la obtención de este servicio. Al margen de este tema se sugiere hacer un análisis en el laboratorio de la U. Nacional sobre la potabilidad del agua antes de tomar alguna decisión.

Se sugiere que se debe precisar el monto de la deuda del señor Pedro Cortés y tomar una posición clara ante la Caja Agraria para que en caso de remate se tenga en cuenta el monto adeudado por dicho señor y los demás deudores.

Surge propuesta para formar una asociación de copropietarios para participar en el proceso de remate.

Se recomienda contar con un abogado como apoderado del condominio para hacer presencia en el proceso de remate.

Como tareas para la nueva administración se recomienda los siguientes puntos:

-Averiguar con el juzgado las condiciones del remate el cual se efectuó el 11 de marzo de 2005.

-Enviar oficio a la Caja Agraria informando el estado de cuenta de los lotes que adeudan administración al condominio, en especial los de propiedad del señor Pedro Cortés.

-La señora Lupe propone que todos los copropietarios se comprometan a cumplir fielmente lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y que está en condiciones de conciliar con la administración para ponerse al día con el condominio.

-De los recursos obtenidos por concepto de administración se debe crear la reserva para imprevistos.

-Se menciona que es de importancia remitir a cada uno de los copropietarios el reglamento de propiedad horizontal.

-Finalmente los aportantes de la compra de la nueva motobomba como gesto de solidaridad con el condominio donan este equipo al mismo para que todos sus propietarios disfruten del servicio de agua.

Siendo la 1:10 p.m. se dio por terminada la Asamblea Ordinaria y se procedió a disfrutar de un almuerzo de integración ofrecido por la administración.


JOSE JESUS CERON
Presidente


GLORIA STELLA PEÑA
Secretaria

VILLETA, M,ARZO 13 DE 2005



NIT 900.081.285-3

ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 2006

Siendo las 10.30 am del día 25 de junio de 2006, se da inicio a la asamblea extraordinaria, procediendo a dar lectura del orden del día:

- Llamado a lista
- Verificación del quórum
- Informe situación jurídica loe 16 A

Se procedió al llamado de lista y verificación del quórum, arrojando el siguiente resultado según anexo. Debido a que el coeficiente de participación fue de 55,751%, no se procedió a la instalación de la asamblea; con llevando a una segunda invitación a los diferentes propietarios, por ende se dio por terminado a las 11.30 am


OSCAR SIERRA SAAVEDRA
Administrador


JESUS CERON
Presidente Concejo

ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
Segunda. Convocatoria
Condominio Vacacional Ipanema.

En Villeta (Cund.), siendo las cuatro de la tarde del día sábado ocho de julio del año dos mil seis, en convocatoria realizada por el Administrador del Condominio Vacacional Ipanema, se reunieron los propietarios del mencionado condominio, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al siguiente orden del día:

Llamado a Lista
Verificación del quórum
Informe situación jurídica del Lote 16-A.

Se aclara de entrada que la presente Asamblea se convocó por falta de quórum en la Asamblea extraordinaria citada para el 25 de junio último, en la cual, sin embargo, se analizo informalmente la situación histórico-jurídica del lote 16-A.

Se llamo a la lista y se verifico la asistencia de los siguientes propietarios:

Oscar Sierra
Sonia Rodríguez de Ospina
Yaneth Hernández quien dio poder a Sonia H.
José Jesús Cerón
Luz Marina Forero
Esther Marina Gonzáles
Francisco Luis Peña

Se procedió a elegir Presidente y Secretario de la Asamblea, cargos que recayeron en José Jesús Cerón y Luz Marina Forero respectivamente.

Este quórum es valido en la segunda convocatoria de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

Sobre la situación histórico-jurídica del lote 16-A se leyó un informe presentado por Francisco Peña, cuya copia se anexa. Luego de analizarlo, se llegó a las siguientes conclusiones:

1. Que se miren los posibles vicios y manejo que se dio al proceso de Remate en la propia fuente de Chiriguaná (Cesar); buscar todas las posibles inconsistencias, por ejemplo, negación del debido proceso al poseedor de buena fe, señor Francisco Peña; examinar el Acta de remate, realizado en Villeta; averiguar que paso con el "incidente de nulidad" interpuesto por el abogado Raúl Díaz (si realmente lo enviaron de Villeta con el resto de la documentación del remate, si lo tuvieron en cuenta, etc.).
2. El Condominio se niega a recibirle a Francisco Peña el lote en referencia, por cuanto el litigio no es entre las dos personas, jurídica y natural.
3. De acuerdo con los aportes jurídicos de dos abogados propietarios asistentes a la primera convocatoria del 25 de junio, se sugirió lo siguiente:
 - a) Que si el secuestre se presenta a reclamar el Lote 16-A se le exija el Acta de posesión o un documento que lo acredite como tal, y en ninguna caso se le entregue el lote hasta tanto se interponga los recursos que la ley otorgue al poseedor de buena fe, señor Peña.
 - b) Que el Condominio se asesore de un abogado, quedando abierta la posibilidad de proponer nombres a la menor brevedad y que se negocien los honorarios bajo la forma de "cuota litis" Lo anterior excluye la propuesta de conciliación presentada por Francisco Peña y Oscar Sierra, este como representante legal del Condominio, con base en una reunión preliminar que sostuvieron con la Cámara Colombiana de Conciliación.

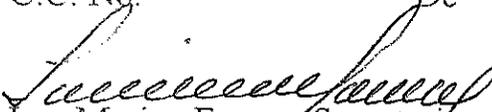
- c) Por tanto se faculta al Consejo de Administración para estudiar las hojas de vida de los abogados que se candidaticen para llevar acabo este proceso.

- d) Debido a que los recursos pecuniarios recibidos de Francisco Peña por la venta del Lote 16-A se invirtieron en su totalidad para obras y mejoras dentro del Condominio Los Asambleistas decidieron brindar todo el respaldo, la colaboración y ayuda al señor Francisco Peña para que pueda hacer prevalecer los derechos que tiene con respecto al Lote 16-A.

- e) Que el señor Peña continúe contratando los servicios de un abogado para defender y reafirmar sus derechos como poseedor de buena fe durante más de diez (10) años.

Siendo las 5.0 p.m. se clausuro la reunión
FDO.

José Jesús Cerón , Presidente
C.C. No. De


Luz Marina Forero, Secretaria
C.C. No. 41460279 De Bta

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2008

Siendo las 10:00 A.M. del día 22 de marzo de 2008, se dio inició a la reunión de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO IPANEMA, conforme con la convocatoria, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE	
ORLANDO URICOECHEA	1,152	
JORGE A. SUA	5.320	
LIGIA DE GARCIA	6.101	
OSCAR SIERRA	1.380	
JORGE BUITRAGO	9.351	(BUITRAGO ASESORIAS E.U.)
AMPARO GOMEZ	5.900	
YANNETH HERNANDEZ	5.597	
FRANCISCO PEÑA	2.670	
ALVARO OLAYA	3.132	
MANUEL A. MELO PALACIOS	2.932	
CARLOTA ACOSTA ROZO	3.370	
MARLENE ESCOBAR	3.301	
OSCAR SIERRA	2.867	
ESTHER MARINA GONZALEZ	1.653	
NHORA GARCIA DE CERON	3.784	
MARIA LUPE GALEANO	1.313	
LUZ MARINA FORERO	2.801	
TOTAL	62.624%	

El administrador del condominio señor José Jesús Cerón B., procedió a leer el orden del día, el cual es el siguiente:

1. Saludo y presentación de nuevos copropietarios
2. Nombramiento de la mesa directiva
3. Verificación del quorúm
4. Lectura del acta anterior
5. Informe de la administración y presentación de los estados financieros de 2007
6. Presupuesto para el año 2008
7. Nombramiento del Consejo de Administración y de Administrador
8. Observaciones de la administración saliente
9. Propositiones y varios

Concluida la lectura del orden del día, se procedió a desarrollar el orden el día, así:

1. Saludo y presentación de nuevos copropietarios

El Sr. Administrador dio la bienvenida a todos los copropietarios presentes y a sus representantes y presentó a los nuevos propietarios Sres. Orlando Uricoechea, Jorge A. Súa y Marlene Escobar.

2. Nombramiento de la mesa directiva

Se procedió a la elección de presidente y secretaria de la asamblea, designándose por unanimidad como presidente al señor Jorge E. Buitrago A. y como secretaria a la señora María Teresa Marín R.

3. Verificación del quórum

Se llamó a lista encontrándose representado el 62.624% de los coeficientes, determinándose que había quórum suficiente para deliberar e instalar la asamblea ordinaria, por lo que se declaró instalada.

4. Lectura del acta anterior

Se procedió por la secretaria de la asamblea a dar lectura al acta anterior, concluida su lectura se sometió a aprobación y lo fue con el voto unánime de los asistentes.

5. Informe de la administración y presentación de estados financieros de 2007

El señor José Jesús Cerón, administrador del condominio, dio lectura al informe de la administración, el cual se agrega a esta acta y hace parte integrante de la misma. Después de ser leído el informe se propuso por el Sr. Oscar Sierra una moción de felicitación al Sr. Administrador, la cual fue aprobada por unanimidad.

A continuación fueron presentados para su aprobación los estados financieros de 2007, después de su revisión fueron sometidos por el presidente de la asamblea a la aprobación de la asamblea, la cual los aprobó unánimemente.

6. Presupuesto para el año 2008

Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2008, teniendo en cuenta que es potestad de la asamblea conforme con el Reglamento de Copropiedad y la ley determinar el presupuesto de cada año e igualmente determinar el monto de las cuotas ordinarias de administración independientemente de cualquier otra consideración.

Después de ser revisado el presupuesto la propietaria Sra. María Lupe Galeano propuso un aumento equivalente al 5.65% de las cuotas actuales, incremento que sería retroactivo al 1º de enero de 2008, sometida a consideración de la asamblea fue aprobada con el voto unánime de los asistentes.

7. Nombramiento del Consejo de Administración y Administrador

El presidente de la asamblea manifiesta que el administrador del condominio sea una persona externa, analizada la propuesta no es aceptada por efectos presupuestales, dado que se incrementaría de una manera importante la cuota de administración.

A continuación se somete a consideración la plancha única para el Consejo de Administración, la cual está integrada de la siguiente forma:

PRINCIPAL	SUPLENTE
JORGE BUITRAGO	MARIA TERESA MARIN
YANNETH HERNANDEZ	MARLENE ESCOBAR
MANUEL MELO	MARIA LUPE GALEANO

La anterior plancha fue aprobada por unanimidad de los asambleístas.

Igualmente señaló la asamblea que el Consejo de Administración determinara como se administrará el condominio y se eligiera de sus miembros el administrador.

8. Observaciones de la administración saliente

El Sr. Administrador presentó un informe en relación con los siguientes puntos:

- (i) Agua Potable, referente a la necesidad que el condominio cuente con agua potable, para lo cual es necesario efectuar estudios respecto de la forma como se prestará el servicio, el tanque del condominio esta dañado y no funciona y la necesidad de conversar con los acueductos.
- (ii) El puente que permite el paso de un extremo al otro del condominio está quebrado.
- (iii) Necesidad de arreglar las vías anualmente.
- (iv) Utilización de la entrada uno.
- (v) Contratar un abogado prestante para cobrar la cartera adeudada.

Finalmente presenta un informe sobre daños ocasionados por el agua en algunas de las diferentes copropiedades del condominio.

9. Proposiciones y varios

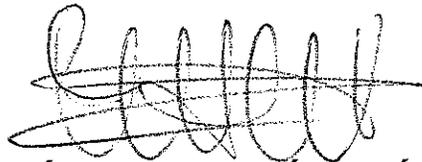
En este punto se señalo la importancia de establecer que entidad o personas adquirieron las obligaciones a cargo del Sr. Pedro Cortés con la Caja de Crédito Agrario y que por razón de su liquidación fueron cedidas.

Se informa que todo parece indicar que la entidad adquirente de tales obligaciones fue COVINOC y que era necesario indagarlo, la Sra. María Lupe Galeano manifestó que ella podría averiguarlo.

Siendo las 1:10 p.m. se da por concluida la reunión ordinaria de la asamblea de copropietarios del Condominio Ipanema y se suscribe por quienes actuaron como presidente y secretario de la misma.



JORGE ENRIQUE BUITRAGO ALFARO
Presidente



MARÍA TERESA MARÍN RAMÍREZ
Secretaria

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2009

Siendo las 10:00 A.M. del día 11 de abril de 2009, se dio inicio a la reunión de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO IPANEMA, conforme con lo acordado en la reunión que no se pudo realizar por falta de quórum y que había sido citada para el 4 de abril de 2009, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	COEFICIENTE	
PEDRO CORTES	24.609	PERSONAL
ALVARO ESGUERRA	1.152	PERSONAL
ORLANDO URICOECHEA	1,152	PODER (PEDRO CORTES)
JORGE A. SUA	5.320	PERSONAL
JOSE MANUEL GALEANO	0.817	PERSONAL
JORGE BUITRAGO	9.351	(BUITRAGO ASESORIAS E.U.)
AMPARO GOMEZ	5.900	PERSONAL
FRANCISCO PEÑA	2.670	PODER (JOSE CERON)
MANUEL A. MELO PALACIOS	2.932	PERSONAL
CARLOTA ACOSTA ROZO	3.370	PERSONAL
MARLENE ESCOBAR	3.301	PERSONAL
ESTHER MARINA GONZALEZ	1.653	PERSONAL
NHORA GARCIA DE CERON	3.784	PERSONAL
MARIA LUPE GALEANO	1.313	PERSONAL

TOTAL 88.050%

El coadministrador del condominio señor Jorge Buitrago, procedió a leer el orden del día, el cual es el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Designación de Presidente y Secretario
3. Aprobación del Orden del Día
4. Instalación de la Asamblea
5. Lectura y aprobación del acta anterior
6. Informe de la administración
7. Presentación, análisis y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2008
8. Presentación y aprobación del presupuesto de 2009
9. Elección Consejo de Administración y del Administrador

10. Proposiciones y varios

Concluida la lectura del orden del día, se procedió a desarrollar el orden el día, así:

1. Verificación del quórum

Como ha quedado establecido por el coadministrador, Jorge Buitrago, una vez verificado el quórum se encontraron presentes y representados propietarios que representan el 88.05% de los coeficientes, por lo que existe suficiente quórum para deliberar y decidir.

2. Designación de Presidente y Secretario

Los Coadministradores dieron la bienvenida a todos los copropietarios presentes y a sus representantes y solicitaron designar Presidente y Secretario para esta reunión, fueron designados de manera unánime con el voto de los asistentes y representados, los Sres. Jorge Buitrago como Presidente y Manuel Melo como Secretario.

3. Aprobación del Orden del Día

El Presidente de la asamblea procedió a someter a los copropietarios presentes y representados el orden del día, el cual una vez fue leído se aprobó con la modificación introducida por la Sra. María Lupe Galeano, en forma unánime por los asistentes.

4. Instalación de la Asamblea

El Presidente de la Asamblea, confirmó la existencia de quórum para deliberar y decidir y procedió a dar la bienvenida a todos los propietarios presentes y representados y declarar debidamente instalada la reunión de la asamblea, siendo las 10:25 A.M.

5. Lectura y aprobación del acta anterior

El Presidente de la asamblea informó a los asistentes que el texto del acta se había acompañado a los diferentes documentos a ser tratados en esta reunión, la Sra. María Lupe Galeano procedió a leer, no habiendo observaciones se sometió a aprobación y lo fue con el voto unánime de los todos asistentes.

6. Informe de la administración

El coadministrador Jorge Buitrago, dio lectura al informe de la administración, el cual se agrega a esta acta y hace parte integrante de la misma.

7. Presentación, análisis y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2008

A continuación fueron presentados para su aprobación los estados financieros de 2008, después de su revisión fueron sometidos por el presidente a la aprobación asamblea, la cual los aprobó unánimemente.

8. Presentación y aprobación del Presupuesto para el año 2009

Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2009, teniendo en cuenta que es potestad de la asamblea conforme con el Reglamento de Copropiedad y la ley determinar el presupuesto de cada año e igualmente determinar el monto de las cuotas ordinarias de administración independientemente de cualquier otra consideración.

Después de ser revisado el presupuesto y las cuotas propuestas por los Coadministradores salientes, se determinó un aumento equivalente al 20% de las cuotas actuales, incremento que no sería retroactivo al 1° de enero de 2009 y se cobraría a partir del 1° de abril de 2009. Sometida a consideración de la asamblea fue aprobada con el voto unánime de los asistentes.

9. Elección Consejo de Administración y del Administrador

El presidente de la asamblea comunica que los coadministradores salientes proponen que el administrador del condominio sea una persona externa y que tenga una disponibilidad de medio tiempo y que además lleve la contabilidad, analizada la propuesta es aceptada por unanimidad, máxime si se tiene en cuenta que fue incluida en el presupuesto. Se autoriza al Consejo de Administración la designación de dicho administrador (a).

A continuación se somete a consideración la plancha única para el Consejo de Administración, la cual está integrada de la siguiente forma:

PRINCIPAL	SUPLENTE
JORGE BUITRAGO	MANUEL MELO
MARIA LUPE GALEANO	MARLENE ESCOBAR
OSWALDO SANABRIA	JORGE A. SUA

La anterior plancha fue aprobada por unanimidad de los asambleístas presentes y representados.

10. Propositiones y varios

Conforme con lo determinado en la reunión de la asamblea que no se pudo verificar el 4 de abril de 2009, se propone tratar los siguientes puntos:

- a) Situación de las cuotas de administración del lote núm. 16 A y 32.
- b) Situación del préstamo efectuado por el Sr. Francisco Peña.
- c) Conexión al Acueducto Fernando Salazar y Río Dulce.
- d) Zonas Comunes.
- e) Situación propiedades Sr. Pedro Cortés.
- f) Portería vía Sasaima.
- g) Linderos
- h) Rondas Quebradas
- i) Caso Lote 16 C
- j) Coeficientes

Se somete por el Presidente de la asamblea los puntos determinados en la reunión informal de propietarios efectuada el 4 de abril de 2009, y son aprobados en forma unánime por los asistentes y representados.

a) Situación de las cuotas de administración del lote núm. 16 A y 32

El Presidente de la asamblea informa que conforme con los estados financieros presentados los aludidos lotes adeudan la suma de \$ 488.000 y \$1.948.000, respectivamente. Dichas sumas corresponden al valor de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar, las cuotas fueron decretadas conforme con el Reglamento de Copropiedad y la Ley por la Asamblea General de Copropietarios. En este punto se reiteró lo concluido por la Asamblea en anteriores oportunidades, esto es, que tales decisiones correspondían a la Asamblea y fueron debidamente adoptadas. Los Copropietarios dueños de estos lotes manifestaron su desacuerdo con esa posición.

b) Situación del préstamo efectuado por el Sr. Francisco Peña.

Los coadministradores salientes comunican que el Sr. Peña les informó que el condominio le adeudaba por un préstamo efectuado al mismo, la suma de \$6.500.000,00 y que sólo cobraría una actualización monetaria equivalente a \$1.000.000,00, otorgando plazo para su cancelación. La Asamblea determinó analizar este asunto en la próxima reunión.

c) Conexión al Acueducto Fernando Salazar y Río Dulce.

Los coadministradores salientes informan que gracias a la gestión de los Sres. Manuel Melo y José Jesús Cerón, se logró concretar una propuesta con el ACUEDUCTO FERNANDO SALAZAR Y RIO DULCE, labor en la cual se comprometió el Ingeniero Héctor Navas y es así como a la fecha formularon solicitud y pagaron derechos de vinculación o matrícula 5 copropietarios, pero que

era del mayor interés que se vincularan más copropietarios con casa, ya que el ACUEDUCTO por políticas internas no suministra el servicio a "lotes".

d) Zonas Comunes

El coadministrador, Jorge Buitrago, informa que conforme con los diferentes documentos que reposan en los archivos del Condominio la zona comunal, la zona de piscina, la zona de reserva, el polideportivo y el parque infantil, se encuentran embargados, Oficio No. 394 del 21 de mayo de 1996 del Juzgado Promiscuo de Chiriguana. Aún cuando, sólo aparece registrado el embargo sobre la zona comunal, la zona de piscina y la zona de reserva. Del examen de esta situación se encargo al Coadministrador Jorge Buitrago.

e) Situación propiedades Sr. Pedro Cortés

El Coadministrador, Jorge Buitrago, informa que el Sr. Pedro Cortés tiene la intención de desvincularse del condominio y ofrece todas sus copropiedades en venta. No obstante, también dicho coadministrador advierte que todas esas copropiedades están cobijadas con una medida de embargo, notificada a la Oficina de Registro mediante Oficio No. 394 del 21 de mayo de 1996, la cual las ubica fuera del comercio, razón esta por la que no pueden ser objeto de ninguna negociación, so pena de nulidad por objeto ilícito.

Por otro lado, informa que como el Sr. Cortés no es comerciante tampoco se puede acoger a un proceso de insolvencia, antes de reestructuración empresarial, pero que se seguirá estudiando el tema en busca de la mejor solución para la Copropiedad y el Sr. Cortés.

f) Portería vía Sasaima.

Se impone la necesidad de rescatar la caseta de la entrada por la vía de Sasaima y contar con una o dos personas a cargo de la misma, para el control de dicha portería y mayor seguridad del condominio. Se encargó a los coadministradores de solucionar esta situación.

g) Linderos

Es de la mayor importancia contratar un topógrafo y recuperar los linderos del condominio, cuyas cercas se han caído por efecto del tiempo y las crecidas de la quebrada, así como de la vía interna del mismo. Este tema quedó como una labor que deberá desarrollar el nuevo administrador (a).

h) Rondas Quebradas

La Sra. María Lupe Galeano informa a la asamblea que de conformidad con la normatividad legal es necesario respetar las rondas de los ríos y las quebradas y que corresponden a Reservas Naturales, sobre la profundización de este tema se encargó a la Copropietaria Sra. María Lupe Galeano.

i) Caso Lote 16 C
En relación con este lote se informa por los Coadministradores que este lote fue entregado por el Sr. Pedro Cortés al Condominio para atender obras no ejecutadas y que como quiera que de acuerdo a la reglamentación vigente los Condominios en esa época no contaban con personería jurídica, la escritura se efectuó al Sr. Oscar Sierra, quien así lo reconocía y que además estaba respondiendo por cuotas e impuestos que no eran de su cargo. Se encargo al Coadministrador Jorge Buitrago de revisar esta situación.

j) Coeficientes
En atención a lo previsto en el Reglamento de Copropiedad se solicitó revisar los coeficientes de propiedad y ajustarlos a la situación actual. En razón a la complejidad de esta solicitud se acordó encargar del tema a quien se designará como administrador (a).

Siendo las 2:10 p.m. se da por concluida la reunión de la Asamblea de Copropietarios del Condominio IPANEMA y se suscribe por quienes actuaron como presidente y secretario de la misma.



Presidente



Secretario

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2010

Siendo las 2:20 p.M. del día 3 de abril de 2010, se dio inició a la reunión de la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS del CONDOMINIO IPANEMA, de segunda convocatoria, en atención a que la reunión citada para el 29 de marzo de 2010 no se pudo verificar por falta de quórum, con la siguiente asistencia:

PROPIETARIO	LOTE	COEFICIENTE
PEDRO CORTES		20.756 PERSONAL
JOSE MANUEL BOADA		5.630 REPRESENTADO
ORLANDO URICOECHEA		1.152 PODER (PEDRO CORTES)
JORGE A. SUA		5.320 PERSONAL
JOSE MANUEL GALEANO		0.817 PODER (LUPE GALEANO)
JORGE BUITRAGO		9.351 (BUITRAGO ASESORIAS E.U.)
FRANCISCO OSUNA		2.230 PODER (MARLEN ESCOBAR)
AMPARO GOMEZ		5.900 PERSONAL
YANETH HERNANDEZ		5.597 PERSONAL
FRANCISCO PEÑA		2.670 PERSONAL
ALVARO OLAYA		3.132 PERSONAL
MANUEL A. MELO PALACIOS		2.932 PERSONAL
MARLENE ESCOBAR		3.301 PERSONAL
ESTHER MARINA GONZALEZ		1.653 PERSONAL
NHORA GARCIA DE CERON		3.784 PERSONAL
MARIA LUPE GALEANO		1.313 PERSONAL
LUZ MARINA FORERO		2.801 PERSONAL
TOTAL		78.339%

Se encontraba asistiendo a la reunión de la asamblea como invitado el Sr. José Martín Suta.

JMS

El coadministrador del condominio señor Jorge Buitrago, procedió a leer el orden del día, el cual es el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Instalación de la Asamblea
3. Aprobación del Orden del Día
4. Designación de Presidente y Secretario de la reunión
5. Lectura y aprobación del acta anterior
6. Informe de la administración
7. Presentación, análisis y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2009
8. Presentación y aprobación del presupuesto de 2010
9. Aprobación cuota administración 2010
10. Elección Consejo de Administración y del Administrador
11. Propositiones y varios

Concluida la lectura del orden del día, se procedió a desarrollar el orden el día, así:

1. Verificación del quórum

Como ha quedado establecido por el coadministrador, Jorge Buitrago, una vez verificado el quórum se encontraron presentes y representados propietarios que representan el 78.339% de los coeficientes, por lo que existe suficiente quórum para deliberar y decidir.

2. Instalación de la Asamblea

Los Coadministradores del Condominio dieron la bienvenida a todos lo Copropietarios presentes y representados y declararon formalmente instalada la Asamblea.

3. Aprobación del Orden del Día

Los Coadministradores procedieron a someter a los copropietarios presentes y representados el orden del día, el cual una vez fue leído se aprobó en forma unánime por los asistentes.

4. Designación de Presidente y Secretario

Los Coadministradores solicitaron designar Presidente y Secretario para esta reunión, fueron designados de manera unánime con el voto de los asistentes y representados, los Sres. Jorge Buitrago como Presidente y Manuel Melo como Secretario.



5. Lectura y aprobación del acta anterior

El Presidente de la asamblea procedió a leer el texto del acta de la reunión anterior, no habiendo observaciones se sometió a aprobación y lo fue con el voto unánime de los todos asistentes.

6. Informe de la administración

El coadministrador Jorge Buitrago, dio lectura al informe de la administración, el cual se agrega a esta acta y hace parte integrante de la misma.

7. Presentación, análisis y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2009

A continuación fueron presentados para su aprobación los estados financieros de 2009, después de su revisión fueron sometidos por el presidente a la aprobación asamblea, la cual los aprobó unánimemente.

8. Presentación y aprobación del Presupuesto para el año 2010

Se procedió a presentar el presupuesto de gastos para el año 2010, teniendo en cuenta que es potestad de la asamblea conforme con el Reglamento de Copropiedad y la ley determinar el presupuesto de cada año e igualmente determinar el monto de las cuotas ordinarias de administración independientemente de cualquier otra consideración.

Después de ser revisado el presupuesto y teniendo en cuenta que no se determinó aumento en las cuotas de administración para el 2010 fue sometido a consideración de la asamblea y aprobado con el voto unánime de los asistentes.

9. Aprobación Cuota de Administración 2010

En atención a que se mantiene la misma cuota de administración del 2090 es aprobada en forma unánime por los asistentes a la Asamblea.

10. Elección Consejo de Administración y del Administrador

El presidente de la asamblea comunica que los coadministradores salientes proponen que el administrador del condominio sea una persona externa y que tenga una disponibilidad de medio tiempo por la suma de \$500.000 y un contador que lleve la contabilidad por la suma de \$100.000. Analizada la propuesta es aceptada por unanimidad.

Jero

Los coadministradores del condominio presentaron al Sr. José Martín Suta, persona que de acuerdo con las entrevistas efectuadas fue la persona seleccionada para ocupar el cargo de Administrador, la asamblea con el voto unánime de los copropietarios presentes y representados acoge el nombre del Sr. Suta como administrador y le solicita al nuevo consejo de administración ratifique la decisión de su designación como administrador en su próxima reunión.

Por otra parte, la Asamblea con el voto unánime de los asistentes designan al Sr. Manuel Melo como Tesorero del Condominio.

A continuación se somete a consideración la plancha única para el Consejo de Administración, la cual está integrada de la siguiente forma:

PRINCIPAL	SUPLENTE
JOSE CERON	LUZ MARINA FORERO
MANUEL MELO	JORGE SUA
JORGE BUITRAGO	MARLENNE ESCOBAR

La anterior plancha fue aprobada por unanimidad de los asambleístas presentes y representados.

11. Proposiciones y varios

Se propone tratar los siguientes puntos:

- a) Vía acceso al Condominio por la Miel
- b) Conexión al Acueducto Fernando Salazar y Río Dulce.
- c) Vías internas
- d) Talud que lindera con urbanización vecina
- e) Basuras de la Copropiedad
- f) Caso caseta de la Portería Vía Sasaima
- g) Linderos y Rondas Quebradas
- h) Caso Lupe Galeano

Y, son aprobados en forma unánime por los asistentes y representados.

- a) Vía acceso al Condominio por la Miel y poste de luz

Dado el estado de deterioro que presenta la vía en la Y que conduce al Condominio y a la Urbanización vecina se acordó enviarle comunicación a efecto que de forma común se efectúen las reparaciones que necesita la vía y que benefician a las dos copropiedades. Igualmente, como uno de los postes de la luz de la vía de subida al Condominio se afectó por la ampliación de la vía que conduce a la urbanización vecina se determinó buscar una solución con el

JMS

propietario de dicha urbanización, solicitar la colaboración de la Empresa de Energía o solucionarlo directamente. Este asunto quedó como una labor que corresponde al nuevo administrador (a).

b) Conexión al Acueducto Fernando Salazar y Río Dulce

Se acordó seguir adelante con el tema y suscribir los documentos a que haya lugar, incluyendo al Condominio (Portería de La Miel). La copropietaria Lupe Galeano manifestó que solicitaba en lo posible la inclusión de las copropiedades que eran lotes.

c) Vías internas

Dados los arreglos y ampliaciones que se van a presentar en la vía que conduce a Sasaima se encarga a la persona que sea designada como administrador (a) para que este pendiente de lo conocido como "raspado" para que sea adquirido y reforzar con tal producto las vías internas del Condominio.

d) Talud que lindera con urbanización vecina

Informa la copropietaria Marlene Escobar que por razón de la construcción de la urbanización vecina el talud que lindera con su propiedad se vio afectado y esta causando deterioro en su propiedad, lo cual también puede pasar con la zona común que lindera con dicha copropiedad, por lo que solicitó actuar ante el propietario de dicha urbanización y revisar tal talud. De este tema se encargó a la persona que sea designada como Administrador (a).

e) Basuras de la Copropiedad

Informa el Coadministrador Manuel Melo que llegó un cuenta de cobro por recolección de basuras por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Villeta, en relación con este punto la asamblea determinó que el manejo de las basuras lo venían haciendo cada uno de los copropietarios y los de la zona 2, por la distancia no tiene acceso a llevar alguna clase de basura a la portería de la Vía a Sasaima, se acuerda enviar una comunicación a las Empresas Públicas en las que se indique que el Condominio no utiliza dicho servicio y en tal razón no se entiende como puede ser utilizado por el Condominio y por tal razón no hay lugar a cobro alguno por un servicio que no es utilizado.

De otra parte, se solicitó a los copropietarios tener mucho cuidado con el manejo de las basuras de cada una de las propiedades, pues si bien las orgánicas se utilizan como abono y algunas son desechadas en el lugar determinado del Condominio, también es cierto que algunas de las personas encargadas del cuidado de las propiedades están dejando las basuras en las vías internas y otras las están quemando, con todos los perjuicios que esto ocasiona por olores y el

Jm

peligro de desencadenar un incendio. Por lo que la asamblea en forma unánime prohíbe la quema de basuras en las copropiedades y solicita el manejo adecuado de las basuras, teniendo en cuenta su naturaleza biodegradable y de no acumularlas para evitar la crianza de ratones.

f) Caso caseta de la Portería Vía Sasaima

Informo el coadministrador Manuel Melo que existen dudas en cuanto al propietario de la caseta de la portería de la vía a Sasaima. Presente Pedro Cortés manifiesta que dicha caseta siempre ha sido de la copropiedad por más de 20 años. Se encargo de estudiar el caso al Jorge Buitrago.

g) Linderos y Rondas Quebradas

Se requiere contratar un topógrafo con la finalidad de recuperar los linderos del condominio, cuyas cercas se han caído por efecto del tiempo y las crecidas de la quebrada, así como de la vía interna del mismo y el desarrollo de nuevas construcciones y remodelaciones. Este tema al igual que lo referente a la ronda de las quebradas quedó como una labor que queda a cargo del nuevo administrador (a).

h) Caso Lupe Galeano

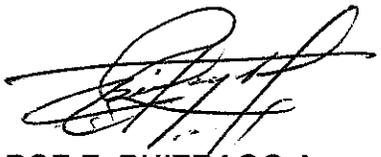
Presente la copropietaria Lupe Galeano solicitó se le resolviera la situación y reclamos que viene formulando de años atrás respecto del cobro de la cuota de administración y los coeficientes de la copropiedad. Sobre lo particular se le informó que el asunto ya había sido debatido en reuniones anteriores y de parte de la Asamblea existía una claridad sobre el particular y que además las cuotas de la administración se habían calculado de conformidad con el reglamento y la ley, teniendo en cuenta las particularidades del condominio, pero que en todo caso se había respetado el derecho a la igualdad. Ante la insistencia de la copropietaria se recibió por parte de la Presidencia de la Asamblea de un escrito, el cual será agregado al acta como parte de la misma. Finalmente se le indicó que para dirimir el eventual conflicto existían las autoridades judiciales y que acudiera a ellas, para definir el asunto de una vez por todas. En cuanto al tema de los Coeficientes, se informó que el reglamento prevé la forma de determinar los mismos, por lo que se acordó revisar los coeficientes de las propiedades y ajustarlos a la situación actual. En razón a la complejidad de esta solicitud se acordó encargar del tema a quien se designará como administrador (a).

En este estado de la reunión se hizo presente la nueva propietaria del lote núm. 2. y solicitó que el caso de su copropiedad sea analizado detenidamente, teniendo en cuenta que ella no se beneficia para nada de las zonas comunes, servicios y porterías del condominio. Se encargo de revisar este tema a Jorge Buitrago y proponer una solución a la Asamblea, la cual deberá ser citada para resolver este

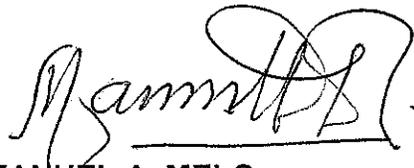
JEP

tema y el de la caseta de la portería de la vía a Sasaima que compromete a la misma copropiedad.

Siendo las 5.00 p.m. se da por concluida la reunión de la Asamblea de Copropietarios del Condominio IPANEMA y se suscribe por quienes actuaron como presidente y secretario de la misma.



JORGE E. BUITRAGO A.
Presidente



MANUEL A. MELO
Secretario

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Siendo las cuatro de la tarde del día 11 de septiembre de 2010, se dio inicio a la asamblea extraordinaria del Condominio Ipanema de Villeta, dejando constancia que esta asamblea extraordinaria fue convocada el día 15 de agosto de 2010 por conducto del Administrador.

TEMARIO: Presentación, discusión y aprobación del proyecto de Acueducto y Alcantarillado para el Condominio Ipanema.

ORDEN DEL DIA:

- 1- Nombramiento de Presidente y Secretario
- 2- Verificación del quórum
- 3- Presentación del Proyecto de Acueducto y Alcantarillado para el Condominio Ipanema.
- 4- Discusión del Proyecto
- 5- Aprobación del Proyecto
- 6- Lectura y Aprobación del acta.

1. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se procedió a nombrar mesa directiva para la asamblea, la cual quedó conformada así: Presidente, Jorge E Buitrago, Secretario, José Jesús Cerón

2. VERIFICACION DEL QUORUM

Se procedió en seguida a tomar la asistencia a la asamblea y se comprobó que estaban presentes, en forma personal o por representante debidamente autorizado, los siguientes copropietarios, mencionados aquí con sus correspondientes lotes y coeficientes:

Álvaro Esguerra	lote 4	coeficiente	1.944
Ligia de García	lote 15	coeficiente	6.101
Buitrago Asesorías	lote 17	coeficiente	9.351
Amparo Gómez	lote 19	coeficiente	5.900
Janet Hernández	lote 20	coeficiente	5.597
Francisco Peña	lote 22	coeficiente	2.670
Álvaro Olaya	lotes 23 y 24	coeficiente	3.132
Manuel Melo	lote 25	coeficiente	2.932
Carlota Acosta	lote 26	coeficiente	3.370
Marlene Escobar	lote 27	coeficiente	3.301
Esther Marina González	lote 29	coeficiente	1.653
Nhora de Cerón	lote 30	coeficiente	3.784
Luz Marina Forero	lote 33	coeficiente	2.801

Coficiente total de los asistentes 52.536

3. PRESENTACION DEL PROYECTO

Acto seguido se dio inicio a la presentación del Proyecto por parte del señor José Jesús Cerón, cuyas conclusiones principales son las siguientes:

La obra se realizará mediante un **proyecto compartido** entre los condominios Ipanema, La Unión y el Acueducto de Río Dulce. Esta asociación se realiza con el fin de obtener mutuas ayudas, servicios más completos y menores costos. El Condominio Ipanema le colabora al Acueducto en la realización de la red externa y el acueducto concede una derivación de óptima capacidad y presión con el fin de garantizar el buen servicio. Entre los dos condominios se establece un intercambio de servicios, "uno por otro", así: Ipanema facilita la conexión al acueducto y La Unión facilita la conexión al alcantarillado, en los puntos previamente acordados. Este intercambio debe hacerse en forma simultánea.

Los costos y su reparto:

Tramo externo

Longitud total	816 m	
Tubería de 3" (136 a \$ 95.582)	\$ 12.999.152	
Excavación	\$ 5.177.500	
Otros materiales y cuadrilla	\$ 2.600.000	
Costo total		\$ 20.776.652

Aporte del acueducto	\$ 17.344.024	
Aporte de Ipanema	\$ 3.432.628	
Total de aportes		\$ 20.776.652

Tramo interno

Longitud total	917 m	
Tubería de 3", 1", ½" (a \$ 95, 27, 10)	\$ 12.394.932	
Accesorios y acometidas	\$ 5.847.000	
Excavación	\$ 7.122.068	
Costo total		\$ 25.364.000

Aporte del Acueducto	\$ 5.922.844	
Aporte de La Unión	\$ 1.983.600	
Aporte de Ipanema	\$ 17.457.556	
Total de aportes		\$ 25.364.000

BALANCE

Costos:		
Tramo externo	\$ 20.776.652	
Tramo interno	\$ 25.364.000	
Costo total		\$ 46.140.652
Aportes		
Acueducto	\$ 23.266.868	

La Unión	\$ 1.983.600	
Ipanema	\$ 20.890.184	
Aporte total		\$ 46.140.652

PROPUESTA A LA ASAMBLEA

Con el fin de tener prontamente los servicios de acueducto y alcantarillado para el Condominio Ipanema, se propone a esta Asamblea la aprobación de los considerandos y resoluciones que se expresan a continuación:

La Asamblea extraordinaria de copropietarios del Condominio Ipanema,

Considerando:

- 1- Que la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado son para los copropietarios una sentida y urgente necesidad,
- 2- Que existe la posibilidad de adquirir dichos servicios por los copropietarios mediante convenios con el Acueducto del Barrio Fernando Salazar y el Condominio La Unión,
- 3- Que, de acuerdo con las disposiciones del Acueducto del Barrio Fernando Salazar, solamente le instalan el servicio de acueducto a las casas ya construidas, excluyendo los lotes sin construcción.
- 4- Que del total de 34 lotes del Condominio Ipanema, 19 tienen construcción (55 %), y los 15 restantes (45 %) carecen de ella. Además, de los 19 con construcción 7 ya tienen el servicio de acueducto instalado y solamente 12 no lo tienen.
- 5- Que, debido a las anteriores circunstancias no existe la posibilidad de instalar el servicio a todos los lotes del Condominio y sólo se puede instalar a los lotes que tengan construcción, en los términos autorizados por la empresa de acueducto,

Resuelve:

- 1- Autorizar a los copropietarios de lotes con construcción, interesados, para que, mancomunadamente y bajo su responsabilidad, instalen los servicios de acueducto y alcantarillado dentro del Condominio.
- 2- Los copropietarios de lotes con construcción que, por ahora, no adquieran los servicios en mención podrán hacerlo cuando lo deseen, cumpliendo para el efecto los siguientes requisitos: a) cumplir las condiciones exigidas por las empresas que prestan los respectivos servicios. b) estar a paz y salvo con el Condominio Ipanema. c) cancelar los aportes correspondientes al "Grupo Iniciador" de las obras, integrado por: por los propietarios de los siguientes lotes con construcción: 15, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 33 y Condominio Ipanema, Portería No. 2.
- 3- Para cumplir las formalidades exigidas por la Empresa de Acueducto, los propietarios el grupo interesado, antes indicado, otorgará poder a José J. Cerón para que suscriba el respectivo convenio con el Acueducto del Barrio Fernando Salazar y con el Condominio La Unión.

4. DISCUSION DEL PROYECTO:

Sometidos a discusión los puntos expuestos, se formularon algunas observaciones y aclaraciones que fueron atendidas por el Secretario de la Asamblea.

5. SOMETIMIENTO A VOTACION DEL PROYECTO

Sometido a votación la propuesta fue aprobada por unanimidad de los asistentes.

A continuación los integrantes de la Comunidad antes constituida designan como Presidente a: JOSÉ DE JESÚS CERÓN y como Secretario y Tesorero a: MANUEL MELO, lo cual es aprobado en forma unánime por todos los asistentes e integrantes de dicha comunidad conformada.

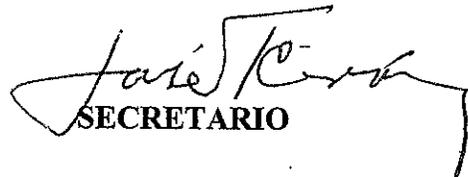
6. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA

Después de un receso de 20 minutos para redactar el acta, fue leída y aprobada por unanimidad de los copropietarios presentes y representados.

Siendo las 18:20 horas se levanta la reunión de la Asamblea Extraordinaria y se firma por todos los asistentes.



PRESIDENTE



SECRETARIO

Pasa a la hoja número cinco, de firmas.



COONDOMINIO IPANEMA ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA AÑO 2011

En el condominio ipanema de villeta, Cundinamarca, el día 9 de abril del presente año, a las 4 de la tarde se reunieron los copropietarios del mismo para realizar la asamblea general ordinaria.

Estuvieron presentes los siguientes copropietarios del condominio, mencionados aquí con sus respectivos coeficientes:

PEDRO CORTES	20.733
DOCTORA DOLLY	5.629
ALVARO ESGUERRA	1.944
JORGE SUA	5.319
LIGIA DE GARCIA	6.101
JORGE BUITRAGO	9.351
YANETH HERNANDEZ	5.597
FRANCISCO PEÑA	2.670
MANUEL MELO	2.932
MARLENE ESCOBAR	3.301
ESTHER MARINA GONZALEZ	1.653
NHORA DE CERON	3.784
MARIA LUPE GALEANO	1.313
LUZ MARINA FORERO	2.801
TOTAL	73.128

Verificado el quórum, que fue de 73.128%, se procede a designar la mesa directiva de la asamblea, la cual quedo constituida así: PRSIDENTE: Jorge Arley Sua. SECRETARIO: José Martin zuta.

El orden del día quedo aprobado como sigue: instalación de la asamblea, lectura y aprobación del acta anterior, informe de la administración, presentación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2010, relación de deudores morosos, presentación y aprobación del presupuesto 2011, aprobación de la cuota de administración para el año 2011, elección del concejo de administración, proposiciones y varios.

Una vez instalada la asamblea, se procedió a dar lectura al acta anterior que fue luego aprobada. Acto seguido se hizo el informe de administración que, a pesar de su vaguedad, fue aprobado. En la presentación de los estados financieros no hubo objeción alguna y fueron aprobados conforme se encuentran en los documentos presentados. Durante la presentación de los deudores morosos se llegó a un acuerdo con la doctora Dolly,



propietaria del lote numero dos cuyos puntos básicos se detallan a continuación. Debido a circunstancias únicas que presenta dicho predio como son el estar incomunicado internamente con el resto del condominio, el tener su acceso directamente hacia la vía pública y el no beneficiarse de algunas de las obras internas del condominio como son las vías el mantenimiento y las porterías, y ante el deseo manifiesto de seguir perteneciendo al condominio, se acuerda lo siguiente: el condominio le concede una rebaja en la deuda acumulada y esta queda en un total de \$ 800.000, pagaderos a la mayor brevedad; las cuotas ordinarias, pagaderas a partir de mayo de 2011 quedan en \$ 35.000 mensuales. Por su parte, la doctora Dolly, manifiesta no tener interés alguno en el lote en el que se encuentra construida la portería número uno del condominio desde el año 1991.

En la elaboración del presupuesto se acordó un aumento del 5% en las cuotas de administración para la vigencia siguiente, que se empieza a cobrar a partir del mes de mayo.

Para la administración del condominio, ante el estado crítico de las finanzas del mismo que acumulan una deuda por encima de los \$ 10.000.000, se acordó prescindir de los servicios del administrador externo y nombrar un consejo de administración que, a su vez, se encargue de la administración en forma colegiada. El consejo quedo constituido por los copropietarios, francisco peña, luz marina forero, Manuel Melo y José Jesús Cerón. Con ánimo de colaboración, ninguno de estos miembros será excluido del pago de cuotas de administración.

Dentro de las proposiciones y varios, cabe destacar el "recorderis" que sobre el nombramiento de un abogado para los cobros jurídicos se había aprobado en asamblea anterior; la actual lo aprobó nuevamente por unanimidad. Se convino que el consejo de administración llevara a cabo este nombramiento. se mencionó también la revisión física de los linderos del condominio con el fin de ubicar adecuadamente la señalización. Con relación a la compra, por parte de la señora Lupe Galeano, de los derechos litigiosos de los lotes embargados del señor pedro cortes, ella lo negó enfáticamente. Este asunto tiene su interés para el condominio puesto que esos lotes tienen deuda acumuladas de expensas no pagadas que es preciso saber a quién se les van a cobrar.

Siendo las seis de la tarde, se dio por terminada la asamblea.


JORGE ARLEY SUA
Presidente

JOSE MARTIN SUTA
secretario

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

5 de junio de 2011

Siendo las diez y veinte de la mañana se dio inicio a la Asamblea Extraordinaria con el siguiente orden del día:

- 1- Llamado a lista y verificación del quórum
- 2- Elección del presidente y secretario de la Asamblea
- 3- Lectura y aprobación del Acta anterior
- 4- Presentación del Consejo de Administración
- 5- Situación financiera del Condominio
- 6- Gestiones para el Acueducto
- 7- Propositiones y varios

Desarrollo de la reunión:

1, Se llamó a lista y se comprobó que estaban presentes los siguientes copropietarios, cuyos coeficientes se dan frente a sus nombres:

Pedro Alejandro Cortés	20.733
Jorge Arley Súa	5.319
Ligia de García	6.101
Amparo Gómez de Ruiz	5.900
Janet Hernández	5.597
Francisco Peña	2.670
Alirio Olaya	3.132
Manuel Melo	2.932
Carlota Acosta	3.370
Nhora de Cerón	3.784

TOTAL DE COEFICIENTES 59.539 %

Siendo el Quórum suficiente para deliberar, se dio inicio a la reunión.

2, Se eligió como presidente al señor José Cerón y como secretaria a la señora Claudia Ruiz.

3, Leída el acta anterior, se aprobó por unanimidad, con la siguiente anotación: se solicita aclarar la propiedad del lote en donde está construida la portería número uno, acudiendo a las informaciones del Propietario Inicial, Pedro Cortés.

4, El señor José Cerón, como integrante de la nueva Junta Administradora, presentó un informe sobre las deudas del Condominio, cuyo monto supera los \$ 10.000.000 y solicitó la colaboración de todos, especialmente de los deudores, a fin de poner a salvo las finanzas del Condominio.

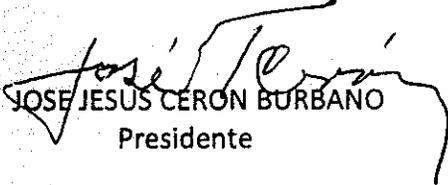
5, La Asamblea aprobó un comité de empalme conformado por: Alirio Olaya, Janet Hernández y Claudia Ruiz, que se encargará de recibir las cuentas de la administración anterior. La cartera del Condominio será sujeta a revisión y consolidación. A partir de la fecha los pagos se harán a nombre de Manuel Melo. El consejo tendrá la facultad de cobrar y hacer acuerdos con los deudores antes de pasar sus deudas a cobro jurídico.

6, El Consejo se reunirá para reacomodar cargos que fueron asignados, debido a que algunos de sus miembros no tienen disponibilidad de tiempo para asumirlos.

7, La señora Claudia Ruiz, en averiguación con la gobernación de Cundinamarca para obtener el permiso de la secretaría de transporte, informó que el gerente del acueducto del Barrio Fernando Salazar debe solicitar permiso adjuntando plano catastral y diseño de acueducto. Esta solicitud se debe enviar como derecho de petición. El señor Alirio Olaya diligenciará carta a la alcaldía solicitando la instalación del acueducto en el condominio.

8, Se deben actualizar los coeficientes del Condominio y para ello, se solicitarán: el área de construcción, la licencia de construcción, el área total del lote y el certificado de libertad de cada lote.

Siendo las doce y cuarenta, se dio por terminada la reunión.


JOSE JESUS CERON BURBANO
Presidente


CLAUDIA RUIZ GOMEZ
Secretaria

CONDOMINIO IPANEMA

ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

20 de mayo de 2012

Siendo las tres y veinticinco minutos de la tarde, el señor José Cerón, administrador delegado del Condominio Ipanema, dio comienzo a la Asamblea Extraordinaria para desarrollar el siguiente

ORDEN DEL DIA:

- 1- Llamado a lista y verificación del quórum
- 2- Nombramiento de presidente y secretario de la asamblea
- 3- Lectura y aprobación del acta anterior
- 4- Lectura y aprobación del presupuesto de 2012.
- 5- Discusión y aprobación del presupuesto
- 6- Autorización para el nombramiento de un abogado para cobros jurídicos

DESARROLLO DE LA REUNIÓN.

- 1- Una vez se hubo llamado a lista se comprobó una asistencia del 57,360 %, quórum suficiente para iniciar la reunión y decidir sobre los temas propuestos.
- 2- Para presidir la reunión, el señor Alirio Olaya propuso al señor Oscar Sierra y como secretaria a la señora Claudia Ruiz, lo cual fue aceptado por los asistentes.
- 3- Se hizo la lectura del acta de la asamblea ordinaria del 18 de marzo de 2012, la cual fue aprobada con las siguientes observaciones: aclarar que la tutela hace referencia de por qué el municipio aún no ha dado agua al Condominio. La señora Lupe Galeano solicitó que los cobros de administración deben hacerse según los coeficientes de copropiedad. El señor Francisco Peña solicitó que en esta acta se hiciera referencia expresa del motivo por el cual la asamblea anterior terminó intempestivamente. Dicho motivo fue el retiro de algunos de los asistentes luego de una acalorada discusión con la señora Lupe Galeano que también se retiró de la misma en medio de la discusión. Como la asistencia quedó muy escasa, puesto que otros miembros también se retiraron, no se pudieron aprobar puntos importantes como el presupuesto para el año 2012. Esa es la razón de la presente asamblea extraordinaria. Se hizo la lectura del balance a 31 de diciembre de 2011 y se aprobó en forma unánime. Se hizo énfasis en el hecho de que ese período arrancó en ceros a causa de que la administración anterior no entregó cuentas en forma clara y sustentada.

El señor José Cerón hizo unas aclaraciones y precisiones que se resumen así: Tratándose de la manera como se han calculado los aportes para las expensas comunes, tanto los ordinarios como los extraordinarios, hay que hacer unas precisiones importantes: Las personas que, por algún motivo, se han abstenido de pagar sus cuotas de administración

durante años han obligado a los copropietarios cumplidos a asumir injustamente todos los gastos del condominio. Esta circunstancia ha conducido a una ejecución parcial de los presupuestos, en los que no se podían incluir todos los gastos sino, únicamente los de funcionamiento más urgentes. Por tal motivo y ante la urgencia de realizar obras inaplazables, se llegó al caso extremo de pedir cuotas extraordinarias en el año 2007. Y es preciso aclarar que tanto los presupuestos como las cuotas extraordinarias se calcularon con base en los aportes de quienes venían cumpliendo a fin de obtener el recaudo mínimo indispensable para las obras. De nada servía y de nada sirve el hecho de dividir por coeficientes las sumas necesarias para las obras entre todos los copropietarios, a sabiendas de que sólo el 56% pagan y el restante 44% no lo hacen. Hay que tener en cuenta que el cobro jurídico no hubiera producido los dineros esperados en forma inmediata y, así las cosas, las obras urgentes no se habrían realizado. Si los cálculos se hubieran hecho de otro modo, los presupuestos, aunque ceñidos a alguna norma, habrían resultado totalmente insuficientes por la inveterada costumbre de no pagar que caracteriza a algunos en el condominio.

Ante estas circunstancias y a futuro, sólo queda una disyuntiva: o se llega a unos acuerdos de pago serios y perentorios o se acude al cobro jurídico; para ello, esta asamblea delega en el Consejo de Administración la facultad de realizar los acuerdos de pago y también la de dar poder a algún abogado para que lleve a efecto el cobro jurídico.

En la actualidad existen unos acuerdos de pago como se detallan a continuación:

Dolly Astrid González, predio # 2, llegó a un acuerdo de pagos durante la asamblea del 9 de abril de 2011. Está pendiente de pago lo correspondiente a la deuda antigua, \$ 800.000

Orlando Uricoechea, predio # 3, hizo una corrección de cuentas y canceló la deuda en su totalidad el día 21 de diciembre de 2011.

Álvaro Esguerra, predio # 4, llegó a un acuerdo de pagos durante la asamblea del 7 de abril de 2012. Inicia los pagos en mayo de 2012.

Francisco Osuna, predio # 18, planteó un acuerdo durante la asamblea del 7 de abril de 2012.

José Acosta, predio # 21, realizó un acuerdo de pagos con el Consejo de Administración. Inicia los pagos en junio de 2012.

Los demás copropietarios morosos quedan pendientes o para un acuerdo de pagos o para el cobro jurídico.

- 4- El presupuesto para la vigencia del año 2012, cuyo texto completo se anexa a esta acta, una vez leído y explicado, fue aprobado en su totalidad, en forma unánime. Aunque las cifras de los cálculos suman un gasto total de \$ 37.322.120, la asamblea

aprobó un gasto total global por \$ 40.000.000, debido a que existen unos faltantes motivados por: acuerdos con los copropietarios, rebaja por pago oportuno, pérdida por aproximaciones y cobros de comisiones por consignaciones y retiros. Las cuotas de administración, calculadas según este presupuesto y de acuerdo con los coeficientes de cada predio fueron aprobadas con un cobro retroactivo al primero de enero de 2012. También se aprobó un estímulo para los copropietarios que paguen cumplidamente sus cuotas, consistente en una rebaja del 10% en los pagos que se hagan antes del 10 del respectivo mes.

- 5- Se aprobó facultar al consejo de administración para el cobro de cartera por intermedio de un abogado. Los cobros jurídicos podrán iniciarse a partir del cuarto mes de atraso en los pagos de las cuotas de administración.
- 6- Se aprobó finalmente, la realización de una asamblea extraordinaria convocada expresamente para tratar en forma definitiva la instalación de un servicio de acueducto para los copropietarios que no lo tienen.

Siendo las seis y cuarenta minutos de la tarde se dio por terminada la reunión.

OSCAR SIERRA SAAVEDRA
Presidente

CLAUDIA RUIZ GOMEZ
Secretaria

CONDOMINIO IPANEMA

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

18 de marzo de 2012

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Acta anterior
4. Informe de la Administración
5. Priorización de necesidades para atender
6. Elección de nueva Junta Directiva
7. Actualización de los coeficientes
8. Gestiones para el Acueducto
9. Proposiciones y varios

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

A las 3.35 de la tarde se inicia la asamblea con la asistencia de los siguientes copropietarios cuyos coeficientes se dan junto a sus nombres:

Pedro Alejandro Cortés	20.733
Dolly Astrid González	5.629
Orlando Uricoechea	1.152
Álvaro Esguerra	1.944
Jorge Enrique Buitrago	9.351
Francisco Osuna	2.226
Amparo Gómez de Ruiz	5.900
Janet Hernández	5.597
Francisco Peña	2.670
Álvaro Olaya	3.132
Manuel Melo	2.932
Carlota Acosta	3.370
Marlenne Escobar	3.301
Esther Marina González	1.653
Nhora García de Cerón	3.784
Abelardo Tinoco	1.313
Luz Marina Forero	<u>2.801</u>
TOTAL	77.488%

Comprobado el quórum suficiente para la reunión, se continuó con la misma.

2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea

Se eligió como presidente al Sr. José Cerón y como secretaria a la señora Claudia Ruiz.

3. Lectura y aprobación del Acta anterior

El señor José Cerón hizo la lectura del acta anterior. El comité de empalme manifestó que no podía, en el momento, dar un informe definitivo de su gestión debido a que el Dr. Buitrago, presidente de la junta administrativa durante el período comprendido entre abril de 2010 y marzo de 2011, no entregó los físicos de los recibos de ingresos y egresos correspondientes al período de enero a marzo de 2011. Estos datos, hasta la fecha, están en poder del Dr. Buitrago. Por lo tanto, la entrega de cuentas de la administración anterior no se pudo realizar. La administración entrante debió iniciar de ceros.

La señora Lupe Galeano manifestó haber solicitado sin éxito y durante dos años al Dr. Buitrago la presentación de los recibos de pago de administración que no concuerdan con los pagos que ha realizado. Manifestó también su inconformidad con la construcción de la caseta para la oficina del condominio, puesto que se hizo sin licencia de construcción y sin la debida aprobación del gasto por parte de la asamblea.

El Sr. Francisco Peña preguntó si se ha gestionado el cobro jurídico para los propietarios atrasados. El Sr. Cerón le respondió que no se ha contratado abogado porque no hay recursos para el pago de los honorarios del profesional.

El acta fue aprobada sin anotaciones adicionales.

4. Informe de la Administración

Se inició con la entrega a cada uno de los propietarios del estado de cuenta con la administración del condominio. Acto seguido se dio lectura al informe, cuyo texto se anexa a esta acta como ANEXO 1.

El señor Álvaro Esguerra manifestó que no se presentó balance a 31 de diciembre de 2011, sino una relación de cuentas. No se aprobó el balance por fallas en su elaboración y por no haber un balance anterior para consolidar los valores reales del 2011. Agregó que en el presupuesto faltó adicionar el gasto correspondiente a la inclusión del acueducto para las casas que no tienen agua. Tampoco se aprobó, por consiguiente, el presupuesto para el año 2012.

El Sr. Alirio Olaya agradeció la gestión de los señores Cerón y Melo y solicitó a la asamblea que apruebe la contratación de un contador para las necesidades respectivas del condominio. Entre todos, dijo, debemos sacar adelante el condominio.

5. Priorización de necesidades para atender.

Ante la insuficiencia del presupuesto y la frecuente iliquidez del condominio, el Sr. Cerón presentó una priorización de gastos. El texto se adjunta a esta acta como ANEXO 2.

6. Elección de nueva Junta Directiva

Se confirmó la Junta del período anterior lo mismo que el comité de empalme cuya gestión aún no ha concluido y que colaborará también en los asuntos relacionados con los acuerdos de pago y las acciones jurídicas que deban adelantarse. La Junta Administradora quedó integrada por: Manuel Melo, José Cerón, Francisco Peña y Luz Marina Forero. El Comité de empalme quedó integrado por: Alirio Olaya, Janet Hernández y Claudia Ruiz.

7. Actualización de los coeficientes

Se propuso, una vez más, la actualización de los coeficientes. Por las observaciones de varios de los asistentes se llegó a una dilación más, puesto que, para ello se necesita una nueva escritura pública y algunos estudios profesionales sobre superficies construidas. La señora Lupe se ofreció para averiguar alguna manera posible de realizar esta actualización sin mayores complicaciones y erogaciones.

8. Gestiones para el Acueducto

El Sr. Cerón expuso lo que se denomina el "Plan B" para la instalación del acueducto. Los detalles de este nuevo plan se encuentran adjuntos a esta acta como ANEXO 3.

El Sr. Alirio Olaya instauró una tutela a la alcaldía de Villeta por haber permitido la construcción del condominio sin que hubiese agua para las viviendas, por lo cual, solicita al Sr. Cerón no adelantar gestión alguna con el Acueducto de Río Dulce mientras se resuelve lo relacionado con la tutela interpuesta.

A solicitud de la abogada Diana Malagón se debe realizar una consulta a los propietarios del condominio a fin de que el acueducto se haga con la suficiente información y el consentimiento para las obras que pueden afectar zonas comunes y el servicio de agua del aljibe. La información sobre esta consulta se adjunta a esta acta como ANEXO 4.

Quedó expuesto que, en el caso de realizarse el proyecto de acueducto, es conveniente suministrar el agua potable a la portería número dos, que no la tiene, y que los costos de dicha instalación (\$ 5.000.000) correrán por cuenta del Condominio.

9. Propositiones y varios

Se llegó a un acuerdo de pagos con el señor Álvaro Esguerra según el cual la asamblea le condona la deuda anterior al año 2007 y él se compromete a pagar todas las cuotas no

pagadas desde el primero de enero de ese año. El total de la deuda, hasta abril de 2012, se divide en doce cuotas pagaderas a partir de mayo del presente año junto con la cuota ordinaria de cada mes.

Francisco Osuna hizo la aclaración de que, los propietarios de los lotes, mientras ejerzan la titularidad y el dominio del bien, independientemente de quién lo esté usufructuando, son los responsables reales de las cuotas de administración. Opinó también que si se van a hacer descuentos en los convenios con los deudores, no deben ser de muy altos porcentajes. Con él se hizo un convenio de pagos, haciéndole una rebaja del 20% en la deuda acumulada, con el compromiso de empezar a pagar a partir del mes de mayo.

La señora Dolly González se comprometió a cumplir lo pactado en oportunidad anterior poniéndose al día a la mayor brevedad.

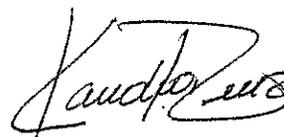
El señor Abelardo Tinoco se comprometió a pagar las cuotas con el coeficiente real a partir de la fecha y las cuentas atrasadas de ese predio quedaron bajo la responsabilidad de la señora Lupe Galeano, su esposa.

El señor Álvaro Esguerra, solicitó un cerramiento con alambre de púas en el límite de su lote con la carretera. Se le contestó que el condominio se encarga de los cerramientos en las zonas comunes y que los cerramientos de los lotes siempre los han realizado los respectivos propietarios.

Esta asamblea se disolvió intempestivamente por una acalorada discusión entre la señora Lupe Galeano y varios de los copropietarios. No se alcanzó a votar el presupuesto.

Siendo las siete de la noche se dio por terminada la reunión.


JOSE JESUS CERON B.
Presidente


CLAUDIA RUIZ GÓMEZ
Secretaria

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En Villeta Cund., siendo las 09:30 a.m. del dieciséis (16) de marzo de 2019, en la sede social del conjunto Residencial santa Cruz, se da inicio a la Asamblea General Ordinaria del Condominio Vacacional Ipanema, citada por el Administrador de dicho condominio y mediante comunicación por escrito y dirigida a los correos electrónicos y dirección registrada a cada uno de los copropietarios el día (22) de Febrero/2019,

Para tratar el siguiente orden del día:

- 1) Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2) Nombramiento de presidente y secretario para la sesión.
- 3) Lectura y aprobación del orden del día.
- 4) Informe comisión verificadora del acta anterior.
- 5) Nombramiento de la comisión verificación del acta.
- 6) Informes:
 - a) Consejo de Administración
 - b) Administrador
- 7) Presentación y aprobación Estados Financieros 2018.
- 8) Aprobación presupuesto 2019.
- 9) Elección Consejo de Administración.
- 10) Elección comité de convivencia y conciliación.
- 11) Proposiciones y varios, revisar sugerencias

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

El Señor Oscar Orlando Niño Administrador del condominio vacacional Ipanema, da lectura al listado de copropietarios quedando establecido que a las 09:45 a.m. se da inicio a la asamblea con un quorum del 73.38% de los coeficientes establecidos y se termina la asamblea con el 79.56% coeficiente suficiente para la toma de decisiones.

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA PH

NIT: 832.005.535-1

COEFICIENTES DE PROPIEDAD.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ACTA 01 DE MARZO 16 DE 2019

	PREDIO		NOMBRE PROPIETARIO	No.	%	%	PERSONAL	REPRESENTADO
				PREDIOS	COEFICIENTE	ASISTENCIA	O PODER	POR:
1	LOTE	1	DIOGENES GALEANO	1	2,0206	2,0206	PERSONALMENTE	EL MISMO
2	CASA	2	DOLLY ASTRID GONZALEZ	1	1,9677	1,9677	PERSONALMENTE	ELLA MISMA
3	CASA	3	ORLANDO URICOECHEA	1	1,9296	1,9296	PODER	WILLIAM SOTO
4	CASA	4	ALVARO ESGUERRA	1	3,2556	3,2556	PERSONALMENTE	EL MISMO
5	LOTE	5	IVAN ROJAS	1	7,1697			
6	LOTE	6	PASCUAL DUARTE	1	2,6693			
7	CASA	7	JORGE ARLEY SUA	1	2,7965	2,7965	PERSONALMENTE	EL MISMO
8	CASA	8	JORGE ARLEY SUA	1	2,8419	2,8419	PERSONALMENTE	EL MISMO
9	LOTE	9	IVAN ROJAS	1	2,2554			
10	LOTE	10	DIOGENES GALEANO	1	4,9159	4,9159	PERSONALMENTE	EL MISMO

11	LOTE	11	IVAN ROJAS	1	3,7557			
12	LOTE	12	DIOGENES GALEANO	1	2,4278	3,4278	PERSONALMENTE	EL MISMO
13	LOTE	13	PEDRO ALEJANDRO CORTES	1	1,9257	1,9257	PERSONALMENTE	EL MISMO
14	LOTE	14	IVAN ROJAS	1	2,8715			
15	CASA	15	DARIO SEBASTIAN ARANGO G	1	7,3053	7,3053	PODER	LIGIA DE GARCIA
16	LOTE	16A	MARIA LUPE GALEANO	1	1,3680	1,3680	PERSONALMENTE	ELLA MISMA
17	LOTE	16B	DIOGENES GALEANO	1	2,3100	2,3100	PERSONALMENTE	EL MISMO
18	LOTE	16C	DIOGENES GALEANO	1	2,3100	2,3100	PERSONALMENTE	EL MISMO
19	CASA	17	JORGE BUITRAGO	1	7,5016	7,5016	PERSONALMENTE	EL MISMO
20	CASA	18	ISMAEL NUÑEZ FORERO Y OTR	1	3,7183	3,7183	PERSONALMENTE	EL MISMO
21	CASA	19	AMGOZ INVERSIONES S.A.S	1	2,5751	2,5751	PERSONALMENTE	CLAUDIA RUIZ
22	CASA	20	JANETH HERNANDEZ	1	3,1551	3,1551	PODER	STELLA SANCHEZ
23	LOTE	21	SOCIEDAD-XBN-CORP.	1	2,7183			
24	CASA	22	FRANCISCO PEÑA	1	1,5527	1,5527	PERSONALMENTE	EL MISMO
25	CASA	23	ALVARO OLAYA	1	1,5154	1,5154	PODER	YAMILLY NUÑEZ
26	CASA	24	ALVARO OLAYA	1	1,4912	1,4912	PODER	YAMILLY NUÑEZ
27	CASA	25	MANUEL MELO	1	1,4912	1,4912	PERSONALMENTE	EL MISMO
28	CASA	26	CARLOTA ACOSTA	1	1,4912	1,4912	PODER	JESUS CERON
29	CASA	27	MARLENY ESCOBAR	1	1,4912	1,4912	PODER	EDMUNDO FAJARDO
30	CASA	28	OSCAR SIERRA	1	1,5333	1,5333	PERSONALMENTE	EL MISMO
31	CASA	29	ESTHER GONZALEZ	1	1,3751	1,3751	PODER	OSCAR SIERRA
32	CASA	30	NOHORA DE CERON	1	1,7071	1,7071	PODER	JESUS CERON
33	CASA	31	EDMUNDO FAJARDO	1	2,0581	2,0581	PERSONALMENTE	EL MISMO
34	LOTE	32	ABELARDO TINOCO Y OTRO	1	2,1975	2,1975	PODER	MARIA LUPE GALEANO
35	CASA	33	LUZ MARINA FORERO	1	1,6298	1,6298	PERSONALMENTE	ELLA MISMA
36	LOTE	34	DIOGENES GALEANO	1	4,7016	4,7016	PERSONALMENTE	EL MISMO
			TOTALES	36	100	79,5601		

2. Nombramiento de presidente y secretario para la sesión.

Los asambleístas postulan por unanimidad al señor Oscar Sierra Saavedra como presidente y al administrador Oscar Orlando Niño como secretario para la sesión, los cuales aceptan.

Inicia el presidente saludando y agradeciendo la confianza que depositan en él para moderar esta sesión e invitar a todos que la desarrollemos de la mejor manera, en aras que pensemos que ésta es una empresa y que todos somos los socios, y que cada socio va aportar lo mejor, hagamos de esta empresa amable, rentable y una buena convivencia, los invitó que bajemos la tensión y que todo lo que se promulgue acá, sea siempre en beneficio de todos

3. Lectura y aprobación del orden del día.

El presidente de la asamblea da inicio a la lectura del orden del día propuesto.

- 1) Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2) Nombramiento de presidente y secretario para la asamblea.
- 3) Lectura y aprobación del orden del día.
- 4) Informe comisión verificadora del acta anterior.

- 5) Nombramiento de la comisión verificación de acta.
- 6) Informes:
 - a) Consejo de Administración
 - b) Administrador
- 7) Presentación y aprobación Estados Financieros 2018.
- 8) Aprobación presupuesto 2019.
- 9) Elección Consejo de Administración.
- 10) Elección comité de convivencia y conciliación.
- 11) Proposiciones y varios, revisar principalmente los siguientes temas.

- ✓ - Crear brigadas de acuerdo a la implementación del SG-SST (Emergencias, Primeros Auxilios, Contra incendios y Evacuación)
- ✓ Corregir problema redes eléctricas internas, nivelar postes, retensionar redes de media tensión, e instalar y retensionar templetes para plomar estructuras, cambiar crucetas en la red de media tensión.
- ✓ Cotizar instalación internet para cámaras de seguridad
- ✓ Aclarar estado de cuenta lotes 17 y 28
- ✓ Aclarar deuda lote 22
- ✓ Recibir, estudiar y analizar propuesta modificar coeficientes
- ✓ Incluir proporcionalmente los cinco predios de bienes comunes a las áreas privadas
- ✓ Elevar y registrar nuevas reformas al reglamento

Después de leído y sometido a consideración, los asambleístas por unanimidad aprueban el orden.

4. Informe comisión verificadora del acta anterior.

El presidente de la asamblea otorga la palabra a la comisión verificadora del acta anterior, toma la palabra el señor Alvaro Andrés Esguerra Zuleta, quien manifiesta que no firmó porque hay que profundizar más en lo que está escrito, y por el mal estado de salud de su padre, no alcanzo a presentar las observaciones por escrito, el señor William Soto Angarita, manifiesta que después de leída el acta certifica que se transcribió tal a lo que se dijo en dicha asamblea general extraordinaria del 18 de agosto de 2018 y la firma, el señor Iván Ignacio Rojas Vásquez no presentó observaciones al acta remitida por el secretario de la asamblea, y a su vez, no hizo presencia en esta asamblea, para manifestarlo, interviene el presidente manifestando que el contenido del acta solo debe llevar el encabezado de la convocatoria, en forma resumida las propuestas y decisiones que tome la asamblea.

5. Nombramiento de la comisión verificación del acta.

Para conformar esta comisión se postulan, Las siguientes personas:

- Lida Yamilly Nuñez Coca
- Rene María Ramirez de Fajardo
- María Lupe Galeano Herrera

El presidente somete a consideración de los asambleístas dichas postulaciones, las cuales son aceptadas.

6. a). Informe consejo de administración.

El presidente de la asamblea concede la palabra al presidente del consejo, señor Alvaro Andrés Esguerra Zuleta, el cual agradece las gestiones del señor administrador y a los residentes que se apropiaron de los temas del

condominio; que la idea de este consejo fue haber llegado a un consenso desde el punto de vista de los coeficientes, pero no se logró, igualmente que se hubiera llegado a un acuerdo con las personas que tienen una cartera atrasada, desafortunadamente tampoco se logró, pero considera que han tenido unos temas coyunturales, que son muy importantes para el consejo que viene de este año 2019, y es el tema de las áreas comunes que se les están cobrando unos impuestos prediales de los lotes comunales y este tema hay que solucionarlo pronto, pues es un monto muy importante que supera los 100 millones de pesos, el tema finalmente es arreglar los coeficientes del condominio que ya está altamente tratado, esta administración logró hacer unas importantes obras de infraestructura con el poco dinero con el que cuenta el condominio, se hicieron 28 metros lineales de placa huellas hasta donde alcanzó el presupuesto, que ojalá se pudiera arreglar todo el condominio de puerta a puerta; se hizo el encerramiento de la entrada uno, al igual que los arreglos correctivos de los brazos hidráulicos de las puertas cuando fallan, se está haciendo el emboquillado de la vía en la entrada dos, para evitar que el agua siga dañando esta vía, se implementó un sistema contable Daytona, el contador también ha hecho una labor admirable en el sentido de organizar todas las cuentas y tener la información en la nube, esto les permite tener una información veraz y oportuna, se tiene una propuesta para mejorar la infraestructura eléctrica al interior del condominio, más adelante será socializada, hasta acá viene el informe de consejo, para los nuevos integrantes, propone que traten de llegar a una solución pronta en el tema de los coeficientes y el de las deudas que están pendientes, pues siempre ha dicho que se tiene que partir de un punto cero, agradece y espera que el nuevo consejo pueda solucionar los temas que no se pudieron en este.

b). Informe Administrador.

El presidente manifiesta que dicho informe ya había sido enviado con anterioridad a los correos registrados por los copropietarios, y agradece la buena gestión en su labor al frente del condominio.

Acto seguido y en uso de la palabra el señor administrador refiere que como lo había dicho el presidente, los informes fueron enviados a sus correos con antelación, sobre mi gestión se han radicado varios derechos de petición ante las empresas de servicios públicos, como una factura de aseo que vienen cobrando desde hace años y tiene un valor de \$ 17'000.000 millones, sobre los cinco predios que suman más de \$ 200.000.000 millones, toda esta información fue escaneada a sus correos con las respuestas que han dado, se pidió a la secretaria de hacienda la prescripción de los 5 años, la cual no aceptaron, pero revisando detalladamente los coeficientes que rigen en el condominio que están registrados en la escritura 1.104 de 1.991, se evidencia que si están incorporadas las áreas comunes en las áreas privadas como debe ser, solo que no aclararon en esa escritura y les crearon matriculas inmobiliarias a estos predios, por eso se hace necesario corregir y modificar esta situación bajo escritura pública y con decisión de la asamblea, y no como algunos copropietarios lo hacen por medio de derechos de petición para pedir que incluyan algunas modificaciones al reglamento, o donde preguntan porque en más de 27 años de conformación o existencia del condominio, no sean legalizados estos bienes ante las autoridades municipales, y se les informa que estas decisiones no son del administrador, si no de una asamblea general, pues el administrador simplemente ejecuta las decisiones que son tomadas tanto en la asamblea como en el consejo de administración, que las únicas facultades que le otorga la ley son cuatro: representación, ejecución, conservación y recaudo y las estipuladas en el art. 51 de la ley 675/2001, donde solo administramos lo que nos entregan, tanto de bienes inmuebles, muebles, información (archivos, contable) estados financieros etc. ni el administrador, ni el contador pueden manipular, modificar, y/o cambiar esta información, por eso se les pide que cualquier situación de estas, la manejen en una asamblea que es la máxima autoridad para aclarar, corregir o depurar cualquier situación de estas, ante las solicitudes que se han radicado se les informará sus respuestas. Si tienen dudas o sugerencias hacerlas saber, y finalmente en cumplimiento a lo solicitado por el señor Iván Ignacio Rojas Vásquez, en mi poder.

tengó los 38 folios de las actas anteriores y duplicado de la llave chapa puerta peatonal entrada uno, lo cual no se pudo entregar porque no asistió a esta asamblea.

El informe del administrador se somete a consideración, sin ninguna observación y aprobación por parte de la Asamblea

7. Presentación y Aprobación Estados Financieros 2018

El presidente le concede la palabra al actual Asesor Contable Señor José Iván Herrera Guiza, para que explique los estados financieros del 2018, inicia saludando a los presentes informándoles que, a partir de octubre de 2018, tomó la contabilidad, de aquí en adelante les explicará el manejo de la información contable con base en la ley 675/2001, para que hagan las preguntas que a bien tengan sobre el informe.

Que por ley 675/2001 se deben provisionar el 1% de los ingresos a un fondo de imprevistos, como este fondo en años anteriores no se ha tenido en cuenta, se debe ajustar a la realidad a este periodo del 2018, serían \$ 57.917 pesos mensuales y \$ 695.000 anuales, este fondo de imprevistos se puede manejar en una cuenta independiente a la de administraciones, sigue detallando rubro a rubro la ejecución presupuestal, con los remanentes del presupuesto 2018 que está en la cartera se dejaron unas provisiones para continuar con las placas huellas y muros de contención, para no afectar el presupuesto 2019 que ustedes aprueben, interviene el señor Alvaro Andrés Esguerra Zuleta manifestando que habría que modificar las provisiones ya que se tienen unas prioridades que van a demandas, grandes inversiones en gastos como los estudios para organizar los coeficientes, ajustes al reglamento de propiedad que pasarían a primer plano esos recursos, responde el contador que con base en eso fue la propuesta que se hizo, pero como van a aprobar el presupuesto, se modifica que pasen de placas huellas y muro de contención cambiando esas provisiones a las propuestas que ustedes tengan a bien aprobar, se deja en el acta para organizar el balance, hay unas deudas que en las notas de los estados financieros se tienen para aclarar, para que la asamblea tome las decisiones y tenga una cartera más real, hay tres o cuatro personas que tienen deudas que no corresponden a la administración y se deben sacar y dejar realmente lo que deben, pero que la asamblea decida qué van hacer con esas deudas, porque tanto el administrador, el contador y el consejo quedan manicruzados porque no se tienen herramientas para poder trabajar, y estas no las da la asamblea general, esos son los 208.674 millones es deuda de Cepeda Sierra Ismael Snéider, quien fue el administrador anterior según el informe que presentaron cuando recibió, como ya no está este señor y no tomaron ninguna decisión en el manejo, toca castigarla con la ayuda de todos ustedes, explicando los estados financieros en propiedad, traían un lote de \$ 3'000.000, \$ 32'000.000 en construcciones, \$ 10'000.000 en maquinaria las dos puertas, \$ 1'596.000 en muebles y enseres el total que recibió fue de \$ 46'682.591 y mirando la norma, la ley dice que las copropiedades, los únicos bienes que tienen son las utilidades y los remanentes que quedan de la ejecución del presupuesto, con las cuotas de administración y cuotas extraordinarias quedan unos remanentes, no se tienen activos fijos, los únicos son la guadaña y las herramientas menores que son las únicas que se compran con el presupuesto, el lote, las construcciones, las puertas de las dos entradas hacen parte de los bienes comunes, los únicos activos con que cuenta la copropiedad son los muebles de la oficina, la guadaña y las herramientas menores por un valor de \$ 2'596.000, se tiene provisionados un gasto que ya fue aprobado por la asamblea para elevar la contabilidad a las normas internacionales NIIF, con honorarios por \$1'400.000; de lo cual se hizo un abono de \$ 450.000, quedando como saldo \$ 950.000, luego vienen los \$ 20'000.000 que se dejaron para placa huellas; \$ 13'400.000 para muro de contención y el fondo de imprevistos que les indicó para este año con \$ 695.000 se debe abrir una cuenta en un banco independiente al de administración y ajustar los años anteriores, que dio inicio a la contabilidad de la copropiedad para ajustarla en el balance de 2018, trayendo un valor de \$ 14'334.187 en consignaciones por

identificar, por eso necesitan de la colaboración de todos ustedes para que alleguen copia de lo consignado para poder tener una contabilidad al día.

Interviene el señor Jorge Buitrago manifestando que no está de acuerdo con los estados financieros, pide que se den dos meses máximo para aclararlos y luego si aprobarlos, interviene el contador manifestando que se recomienda que se defina y aclaren las deudas que a continuación se relacionan para que se pueda proceder a aprobar los estados financieros y se puedan elevar a las políticas contables NIIF.

1.- Reconocerle al señor Francisco Peña la suma de \$ 7'500.000 de inversión en placas huellas que realizó al condominio en años anteriores que a todos les consta, aprueban todos los asambleístas que se le debe reconocer este dinero, ya que fue invertido en el condominio, que presente una cuenta de cobro para que quede en el balance de 2018, el presidente pone en consideración de la asamblea, y por unanimidad se aprueba este punto.

2.- Cancelar el saldo de \$ 1'542.722 a cargo del anterior administrador señor Ismael Snéider Cepeda Sierra. Por unanimidad todos los asambleístas presentes deciden depurar la cuenta de deudores.

3.- Cancelar el saldo de la deuda que le aparece desde marzo de 2013, en la contabilidad al lote # 17 del señor Jorge Buitrago, por valor de \$ 7'319.000 de préstamos para arrancar trabajos en las dos entradas y la oficina, como no había plata prestaron para luego cruzarlos con administraciones, pero nunca se hizo, por unanimidad de todos los asambleístas aceptan dar de baja contablemente este valor.

4.- Cancelar la deuda que trae el lote No 28 del señor Oscar Sierra Saavedra por valor de \$ 2'330.400, de gastos administrativos y honorarios por todo el tiempo que estuvo como administrador y que no se legalizaron, por unanimidad de todos los asambleístas aceptan dar de baja contablemente este valor.

Intervine el Señor William Soto Angarita, para dejar constancia que estas condonaciones y/o depuraciones que se van a hacer en la contabilidad, no corresponde a cuotas de administración, si no ajusten contables por labores administrativas en el condominio, porque puede ser un mal ejemplo para cualquier deudor moroso que pueden decir porque a ellos sí y a otros no,

Después de deliberar por largo tiempo, el presidente pone a consideración de todos los asambleístas la decisión de aprobar los estados financieros del 2018, incluyendo los ajustes anteriormente tratados, y darle autorización al contador para reclasificar y ajustar el patrimonio, los activos, el fondo de imprevistos y las cuentas que no pertenecen al balance, llevando los intereses de las deudas por cobrar a una cuenta de orden para poder elevar la contabilidad a las normas NIIF; la asamblea por unanimidad aprueba los estados financieros del 2018 con sus respectivos ajustes, que se anexan a continuación.

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

NIT: 832.005.535-1

EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2018

RUBROS	PRESUPUESTO 2018		EJECUCION 2018		VARIACIONES	
	MENSUAL	ANUAL	MENSUAL	ANUAL	VALOR	%

INGRESOS OPERACIONALES:	5.428.333	66.140.000	5.533.393	66.400.710	(1.260.710)	101,94%
Cuotas de Administracion	5.662.800	67.953.600	5.663.600	67.963.195	(9.595)	100,01%
Fondo de imprevistos	57.200	686.400	57.508	690.094	(3.694)	100,54%
Descuentos y Devoluciones	(291.667)	(3.500.000)	(187.715)	(2.252.579)	(1.247.421)	64,36%
INGRESOS NO OPERACIONALES	360.833	4.330.000	519.788	6.237.457	(2.108.152)	144,08%
Intereses bancarios	2.500	30.000	1.854	22.243	7.757	74,14%
Intereses de Mora	83.333	1.000.000	67.255	807.062	192.938	80,71%
Aprovechamientos	275.000	3.300.000	450.650	5.407.800	(2.107.800)	163,87%
Ajuste al Peso	-	-	29	352	(352)	0,00%
TOTAL INGRESOS	5.789.167	69.470.000	6.053.181	72.638.167	(3.168.167)	104,66%
COSTOS Y GASTOS						
GASTOS ADMINISTRATIVOS	5.747.600	68.970.000	6.192.043	67.251.183	(6.334.620)	97,51%
Gastos de personal:	1.362.600	16.360.000	1.324.999	15.899.992	460.008	97,25%
Sueldo	781.250	9.375.000	774.732	9.296.780	78.220	99,17%
Auxilio transporte	88.333	1.060.000	87.475	1.049.701	10.299	99,03%
Cesantías	72.417	869.000	71.865	862.374	6.626	99,24%
Intereses sobre Cesantías	8.667	104.000	6.285	75.424	28.576	72,52%
Prima de Servicios	72.417	869.000	79.846	958.148	(89.148)	110,26%
Vacaciones	36.250	435.000	22.702	272.423	162.577	62,63%
Dotaciones	56.250	675.000	41.180	494.160	180.840	73,21%
Aportes a Riegos Profesionales	8.167	98.000	4.717	56.600	41.400	57,76%
Aportes E.P.S	66.417	797.000	65.883	790.590	6.410	99,20%
Aportes Fondo de Pensiones	93.750	1.125.000	92.958	1.115.490	9.510	99,15%
Aportes a Colsubsidio	23.417	281.000	31.092	373.100	(92.100)	132,78%
Aportes ICBF	31.250	375.000	23.342	280.100	94.900	74,69%
Aportes SENA	15.583	187.000	15.592	187.100	(100)	100,05%
Otros de Personal	8.333	100.000	7.334	88.002	11.998	88,00%
Honorarios	1.477.833	17.734.000	1.435.263	17.223.032	510.968	97,12%
Asesoría Jurídica	191.667	2.300.000	185.250	2.223.000	77.000	96,65%
Asesoría Contable	444.500	5.334.000	411.111	4.933.332	400.668	92,49%
Implementacion Nif	116.667	1.400.000	116.667	1.400.000	-	100,00%
Asesoría Administracion	725.000	8.700.000	722.225	8.666.700	33.300	99,62%
Impuestos	3.333	40.000	-	-	40.000	0,00%
Predial	3.333	40.000	-	-	40.000	0,00%
Seguros	-	-	3.033	36.400	(36.400)	0,00%
Poliza Cumplimiento	-	-	3.033	36.400	(36.400)	0,00%
Servicios	149.283	1.791.400	74.748	896.980	894.420	50,07%
Aseo	117	1.400	-	-	1.400	0,00%
Temporales	58.333	700.000	-	-	700.000	0,00%
Alquiler Programa Contable	17.500	210.000	16.750	201.000	9.000	95,71%
Acueducto y Alcantarillado	31.667	380.000	32.292	387.500	(7.500)	101,97%
Energia electrica	25.000	300.000	23.682	284.180	15.820	94,73%
Teléfono e Internet	16.667	200.000	-	-	200.000	0,00%
Correos, Portes y Telegramas	-	-	2.025	24.300	(24.300)	0,00%
Gastos Legales	-	-	27.551	330.612	(330.612)	0,00%
Gastos Notariales	-	-	27.551	330.612	(330.612)	0,00%
Mantenimiento y Reparaciones	1.512.000	18.144.000	1.199.406	14.392.873	3.751.127	79,33%
Piacas Huellas	583.333	7.000.000	575.925	6.911.100	88.900	98,73%
Muros de Contencion	83.333	1.000.000	407.833	4.894.000	(3.894.000)	0,00%
Porterias	150.333	1.804.000	133.467	1.601.600	202.400	88,78%
Areas Comunes	166.667	2.000.000	38.600	463.200	1.536.800	23,16%
Kioscos	8.333	100.000	-	-	100.000	0,00%
Polideportivo	8.333	100.000	-	-	100.000	0,00%
Guadaña	95.000	1.140.000	43.581	522.973	617.027	45,87%
Herramientas Menores	166.667	2.000.000	-	-	2.000.000	0,00%
Circuito Cerrado de T.V.	208.333	2.500.000	-	-	2.500.000	0,00%
Carcamos	41.667	500.000	-	-	500.000	0,00%

Adecuaciones e instalaciones	925.000	11.100.000	327.469	3.929.631	7.170.369	0,00%
Areglos Ornamentales	483.333	5.800.000	27.446	329.355	5.470.645	5,68%
Instalaciones Electricas	316.667	3.800.000	257.440	3.089.276	710.724	81,30%
Reparaciones Locativas	125.000	1.500.000	42.583	511.000	989.000	34,07%
Gastos de viaje	25.000	300.000	6.667	80.000	220.000	26,67%
Pasajes Terrestre	25.000	300.000	6.667	80.000	220.000	26,67%
Depreciacion	-	-	216.339	2.596.063	(2.596.063)	0,00%
Depreciacion	-	-	216.339	2.596.063	(2.596.063)	0,00%
Diversos	295.883	3.550.600	1.792.917	2.216.200	(17.964.400)	62,42%
Gastos Junta Directiva	25.000	300.000	-	-	300.000	0,00%
Gastos de Asamblea	75.000	900.000	49.408	592.900	307.100	65,88%
Elementos de aseo y cafeteria	12.500	150.000	1.613	19.350	130.650	12,90%
Útiles, papelería y Fotocopias	32.250	387.000	28.088	337.050	49.950	87,09%
Gastos Navideños	50.000	600.000	47.658	571.900	28.100	95,32%
Fondo de imprevistos	-	-	57.917	695.000	(695.000)	0,00%
Gastos Misas y Ofrendas	25.000	300.000	-	-	300.000	0,00%
Implementacion Sistema de Gestion	76.133	913.600	-	-	913.600	0,00%
Provisiones	-	-	804.117	9.649.400	(9.649.400)	0,00%
Provision castigo de cartera	-	-	804.117	9.649.400	(9.649.400)	0,00%
GASTOS NO OPERACIONALES	41.667	500.000	407.452	4.889.423	(4.389.423)	977,88%
Gastos y costos bancarios	22.917	275.000	10.242	122.898	152.102	44,69%
Comisiones	-	-	1.012	12.138	(12.138)	0,00%
Intereses	-	-	-	-	-	0,00%
Impuestos Asumidos	-	-	30.000	360.000	(360.000)	0,00%
Gravamen Financieros 4x mil	18.750	225.000	12.227	146.721	78.279	0,00%
Gastos de Ejercicios Anteriores	-	-	353.894	4.246.722	(4.246.722)	100,00%
Ajuste al Peso	-	-	79	944	(944)	0,00%
TOTAL GASTOS	5.789.167	69.470.000	6.589.495	72.140.606	(9.723.943)	103,84%

INGRESOS - GASTOS

497.560

Fdo.

Oscar Orlando Niño
Representante Legal

Fdo.

José Iván Herrera Guiza
Contador Publico
T.P.68438-T

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

NIT: 832.005.535-1

**Estado de Resultados
Al 31 de Diciembre de
Cifras Expresadas en miles de pesos Colombianos**

Ingresos	2018	2017
Ingresos de Actividades Ordinarias	66.401	68.640
Otros ingresos	6.237	78
Total de Ingresos	72.638	68.718
Gastos		
Gastos por Salarios y Otros beneficios a los Empleados	15.900	15.449
Gastos por Honorarios	17.223	7.509
Gastos por Impuestos	-	-
Gastos por Seguros	36	-
Gastos por Servicios de Aseo, Seguridad y Vigilancia	897	4.942
Gastos Legales	331	-
Gastos por Mantenimiento y Reparaciones	14.393	11.092
Gastos por Adecuaciones de Instalaciones	3.930	645
Gastos de Viaje	80	-
Gastos por Depreciacion	2.596	-
Otros Gastos - Diversos	2.216	890
Gastos por Provisión Cartera	9.649	-
Gastos Financieros	4.889	2.545
Total de Gastos	72.141	43.072
Excedente (Déficit) neto del Año	498	25.646

Fdo.

Oscar Orlando Niño
Representante Legal

Fdo.

José Iván Herrera Guiza
Contador Publico
T.P.68438-T

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA
NIT: 832.005.535-1

Estado de situación financiera

Al 31 de Diciembre de

Cifras Expresadas en miles de pesos Colombianos

ACTIVOS	2018	2017
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalente al efectivo	6.698	2.040
Deudores y Otras Cuentas por Cobrar	185.173	175.604
Total Activos Corrientes	191.871	177.644
Activos no Corrientes		
Propiedad, planta y Equipo	2.596	46.686
Depreciación Acumulada	(2.596)	-
Total Activos no Corrientes	-	46.686
Total ACTIVOS	191.871	224.330
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Acreeedores y Otras cuentas por pagar	7.663	978
Obligaciones laborales	195	1.002
Provisiones	9.693	-
Diferidos	70	-
Otros pasivos	14.333	11.041
Total Pasivo corrientes	31.954	13.021
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos	-	-
Total Pasivo no corrientes	-	-
Total Pasivos	31.954	13.021
Patrimonio		
Aportes a Fondos	-	182.614
Excedente (Déficit) del Periodo	498	25.646
Excedente (Déficit) del Periodos anteriores	159.419	3.049
Total Patrimonio	169.917	211.309
Total Pasivos + Patrimonio	191.871	224.330

Fdo.

Oscar Orlando Niño
Representante Legal

Fdo.

José Iván Herrera Guiza
Contador Público
T.P.68438-T

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA
NIT: 832.005.535-1

RELACION DE CUENTAS POR COBRAR
A DICIEMBRE 31 DE 2018

No.	NOMBRES Y APELLIDOS	Predio No.	CUOTAS			ANTICIP	TOTAL ACUM	%
			Admon	Inf. Mora	Arrendam			
1	Galeano Herrera Diogenes	1	14.379.501				14.379.501	7,77%
2	Rojas Vasquez Ivan Ignacio	5	15.940.805				15.940.805	8,61%
3	Duarte Flores Pascual	6	2.197.006	172.000			2.369.006	1,28%
1	Sua Castillo Jorge Arley	7	190.007				190.007	0,09%
2	Sua Castillo Jorge Arley	8	26.608				26.608	0,01%
3	Rojas Vasquez Ivan Ignacio	9	5.143.409				5.143.409	2,78%
4	Galeano Herrera Diogenes	10	29.608.010				29.608.010	15,99%
5	Rojas Vasquez Ivan Ignacio	11	8.552.411				8.552.411	4,52%
6	Galeano Herrera Diogenes	12	16.257.012				16.257.012	8,78%
7	Cortes Diaz Pedro Alejandro	13	14.013.013				14.013.013	7,57%
8	Rojas Vasquez Ivan Ignacio	14	6.529.714				6.529.714	3,53%
9	Arango Garcia Dario Sebastian y Otros	15	6.788.615				6.788.615	3,67%
10	Buitrago Asesoría E.U.	17	6.197.517				6.197.517	3,35%
11	Nuñez Coca Iida Yamilly y Otro	18			300.000		300.000	0,18%
12	Hernandez de Panqueva Ana Yaneth y Otros	20	2.759.020				2.759.020	1,49%
13	Olaya Ortiz Alvaro y Otros	23	639.023	34.000			673.023	0,36%
14	Olaya Ortiz Alvaro y Otros	24	916.724				916.724	0,50%
15	Melo Palacios Manuel Antonio y Otros.	25	529.925	34.000			563.925	0,30%
16	Acosta Rozo Carlota	26	388.828				388.828	0,21%
17	Sierra Saavedra Oscar y Otra	28	176.000	13.000			189.000	0,10%
18	Gonzalez Olivarez Esther Marina	29	21.629				21.629	0,01%
19	Tinoco Galeano Abelardo y Otro.	32	5.861.632				5.861.632	3,17%
20	Forero Guerrero Luz Marina	33	4.533				4.533	0,00%
21	Galeano Herrera Diogenes	34	28.100.234				28.100.234	15,18%
22	Galeano Maria Lupe	16-A	3.631.716	244.000			3.875.716	2,08%
23	Galeano Herrera Diogenes	16-B	7.297.818				7.297.818	3,94%
24	Galeano Herrera Diogenes	16-C	7.707.716				7.707.716	4,16%
25	E.p.s. Famisanar					97.700	97.700	0,05%
26	Suarez Freddy Norberto					450.000	450.000	0,24%
	TOTALES		183.828.422	497.000	300.000	547.700	195.173.122	100%

Fdo.
José Iván Herrera Guiza
Contador Publico

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA
NIT: 832.005.535-1

RELACION DE CUENTAS POR PAGAR
A DICIEMBRE 31 DE 2018

DETALLE	CUENTAS POR PAGAR			OBLIGA. LABORALES			Provisiones	Anticipos	O. Pasivos	TOTAL
	Serv. Pub	Roa Fuente	Acreedores	Cesantías	Intereses	Vacaciones				
Acueducto Fernando Salazar	28.100									28.100
Dian - Direccion de Impuestos Nacionales		134.444								134.444
Peña Gutierrez Luis Francisco			7.500.000							7.500.000
Jimenez Muñetomas Maicol Andres				133.000	2.000	60.000				195.000
Honorarios - Nif							1.400.000			1.400.000
Muros de Contencion							4.894.000			4.894.000
Fondo de Imprevistos							3.399.000			3.399.000
Peña Gutierrez Luis Francisco y Otra								8.690		8.690
Garcia de Cerón María Nhora								9.800		9.800
Gonzalez Olivares Esther Marina								500		500
Sociedad xbn Corp								1.000		1.000
Fajardo Ramirez Edmundo y Otra								10.000		10.000
Angoz Inversiones S.a.s.								39.600		39.600
Oficina Ciudad Salitre *									2.088.000	2.088.000
Oficina Chapinero									1.172.000	1.172.000
Oficina Modéla									943.000	943.000
Oficina Villeta									63.700	63.700
Oficina Salitre Plaza									864.000	864.000
Oficina Centro Bolivar									67.500	67.500
Of. Green Oficina									2.605.000	2.605.000
Of. Cajero Multifuncional									652.000	652.000
Of. Canal Corresponsal									76.500	76.500
Otras Oficina									452.341	452.341
Bancolombia									5.330.146	5.330.146
TOTALES	28.100	134.444	7.500.000	133.000	2.000	60.000	9.693.000	69.690	14.834.187	31.954.821
			7.652.544			195.000				

Fdo.
José Iván Herrera Guiza
Contador Publico

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

NIT: 832.005.535 - 1

INFORME FONDO DE IMPREVISTOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

COPROPIETARIOS	CUOTAS ADMINISTRACION					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PRESUPUESTO POR AÑO	30.094.000	45.971.000	57.926.000	67737000	68718000	69.470.000
TOTAL	30.094.000	45.971.000	57.926.000	67.737.000	68.718.000	69.470.000
Fondo Imprevistos Mensual	301.000	460.000	579.000	677.000	687.000	695.000

Oscar Orlando Niño
Administrador

Jose Ivan Herrera Guiza
Contador Publico
T.P. 68438 - T

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

NIT: 832.005.535 - 1

RELACION DE ACTIVOS FIJOS A 31 - DICIEMBRE 2018

FECHA	NIT	PROVEEDOR	DETALLE DEL ACTIVO	VALOR
01-ene-13			SALDO INICIAL	1.000.000
30-sep-18			SALDO INICIAL	144.000
26-oct-17	860.001.584	MECANELECTRO SAS	COMPRA GUADAÑA FACT.9797	1.452.063
		TOTAL DE ACTIVOS FIJOS		2.596.063

FECHA	NIT	PROVEEDOR	DETALLE DEL ACTIVO	VALOR
31-dic-18			DEPRECIACION SEGÚN CONCEPTO 1416-DIC-2017	-1.144.000
31-dic-18			DEPRECIACION SEGÚN CONCEPTO 1416-DIC-2017	-1.452.063
		TOTAL DE ACTIVOS FIJOS		-2.596.063

8. Aprobación Presupuesto 2019

El presidente le da la palabra a el administrador para que explique el presupuesto, el cual inicia informándoles que el proyecto de presupuesto para el 2019, el cual fue remitido en días pasados, tiene un incremento en un 6% de acuerdo a lo autorizado por el gobierno al salario mínimo legal vigente, el cual se adjunta.

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

NIT: 832.005.535-1

PROYECTO PRESUPUESTO 2019

RUBROS	EJECUCION 2018		PPTO 2019		VARIACIONES	
	MENSUAL	ANUAL	6%		VALOR	%
			MENSUAL	ANUAL		
INGRESOS OPERACIONALES:	5.533.393	66.400.710	5.865.333	70.384.000	(3.983.290)	106,00%
<i>Cuotas de Administracion</i>	5.663.600	67.963.195	6.003.417	72.041.000	(4.077.805)	106,00%
<i>Fondo de imprevistos</i>	57.508	690.094	60.917	731.000	(40.906)	105,93%
<i>Descuentos y Devoluciones</i>	(187.715)	(2.252.579)	(199.000)	(2.388.000)	135.421	106,01%
INGRESOS NO OPERACIONALES	519.788	6.237.457	416.333	4.996.000	1.241.457	80,10%
<i>Intereses bancarios</i>	1.854	22.243	2.000	24.000	(1.757)	107,90%
<i>Intereses de Mora</i>	67.255	807.062	166.667	2.000.000	(1.192.938)	247,81%
<i>Aprovechamientos</i>	450.650	5.407.800	247.667	2.972.000	2.435.800	54,96%
<i>Ajuste al Peso</i>	29	352	-	-	352	0,00%
TOTAL INGRESOS	6.053.181	72.638.167	6.281.667	75.380.000	(2.741.833)	103,77%

COSTOS Y GASTOS

GASTOS ADMINISTRATIVOS	4.583.810	67.251.183	5.558.408	74.710.100	(20.251.512)	121,26%
Gastos de personal	1.324.999	15.899.992	1.404.500	16.854.000	(954.008)	100,00%
<i>Sueldo</i>	774.732	9.296.780	821.250	9.855.000	(558.220)	106,00%
<i>Auxilio transporte</i>	87.475	1.049.701	92.750	1.113.000	(63.299)	106,03%
<i>Cesantias</i>	71.865	862.374	76.167	914.000	(51.626)	105,99%
<i>Intereses sobre Cesantias</i>	6.285	75.424	6.667	80.000	(4.576)	106,07%
<i>Prima de Servicios</i>	79.846	958.148	84.667	1.016.000	(57.852)	106,04%
<i>Vacaciones</i>	22.702	272.423	24.083	289.000	(16.577)	106,09%
<i>Dotaciones</i>	41.180	494.160	43.667	524.000	(29.840)	106,04%
<i>Aportes a Riegos Profesionales</i>	4.717	56.600	5.000	60.000	(3.400)	106,01%
<i>Aportes E. P.S</i>	65.883	790.590	69.833	838.000	(47.410)	106,00%
<i>Aportes Fondo de Pensiones</i>	92.958	1.115.490	98.500	1.182.000	(66.510)	105,96%
<i>Aportes a Colsubsidio</i>	31.092	373.100	32.917	395.000	(21.900)	105,87%
<i>Aportes ICBF</i>	23.342	280.100	24.750	297.000	(16.900)	106,03%
<i>Aportes SENA</i>	15.592	187.100	16.500	198.000	(10.900)	105,83%
<i>Otros de Personal</i>	7.334	88.002	7.750	93.000	(4.998)	105,68%

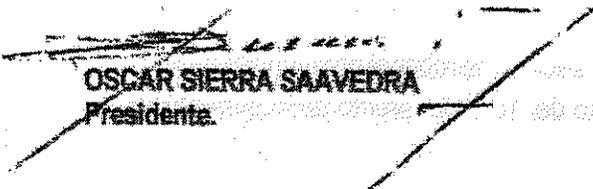
Honorarios	1.436.253	17.223.032	1.000.000	20.009.200	(3.333.300)	69,67%
Asesoría Jurídica	185.250	2.223.000	196.333	2.356.000	(133.000)	105,98%
Asesoría Contable	411.111	4.933.332	471.100	5.653.200	(719.868)	114,59%
Implementación Niif	116.667	1.400.000	-	-	1.400.000	0,00%
Asesoría Administración	722.225	8.666.700	1.000.000	12.000.000	(3.333.300)	138,46%
Impuestos	-	-	-	-	-	0,00%
Predial	-	-	-	-	-	0,00%
Seguros	3.033	36.400	250.000	3.000.000	(2.963.600)	8241,76%
Poliza Copropiedad	3.033	36.400	250.000	3.000.000	(2.963.600)	8241,76%
Servicios	74.748	896.980	463.575	5.562.900	(4.665.920)	620,16%
Aseo	-	-	166.667	2.000.000	(2.000.000)	0,00%
Temporales	-	-	67.500	810.000	(810.000)	0,00%
Alquiler Programa Contable	16.750	201.000	68.025	816.300	(615.300)	406,12%
Acueducto y Alcantarillado	32.292	387.500	34.250	411.000	(23.500)	106,06%
Energía eléctrica	23.682	284.180	33.333	400.000	(115.820)	140,76%
Teléfono e Internet	-	-	80.000	960.000	(960.000)	0,00%
Correos, Portes y Telegramas	2.025	24.300	13.800	165.600	(141.300)	681,48%
Gastos Legales	27.551	330.612	166.667	2.000.000	(1.669.388)	604,94%
Gastos Notariales	27.551	330.612	166.667	2.000.000	(1.669.388)	604,94%
Mantenimiento y Reparaciones	1.199.406	14.392.873	1.271.167	16.254.000	(861.127)	105,98%
Racas Huellas	575.925	6.911.100	8.333	100.000	6.811.100	1,45%
Muros de Contención	407.833	4.894.000	8.333	100.000	4.794.000	2,04%
Mantenimiento de Vías Internas	-	-	250.000	3.000.000	(3.000.000)	0,00%
Porterías	133.467	1.601.600	150.000	1.800.000	(198.400)	112,39%
Áreas Comunes	38.600	463.200	291.667	3.500.000	(3.036.800)	755,61%
Kioscos	-	-	41.667	500.000	(500.000)	0,00%
Polideportivo	-	-	16.667	200.000	(200.000)	0,00%
Guadaña	43.581	522.973	46.167	554.000	(31.027)	105,93%
Herramientas Menores	-	-	83.333	1.000.000	(1.000.000)	0,00%
Círculo Cerrado de T.V.	-	-	291.667	3.500.000	(3.500.000)	0,00%
Carcamos	-	-	83.333	1.000.000	(1.000.000)	0,00%
Adecuaciones e Instalaciones	327.469	3.929.631	616.667	7.400.000	(3.470.369)	188,31%
Areglos Ornamentales	27.446	329.355	66.667	800.000	(470.645)	242,90%
Instalaciones Eléctricas	257.440	3.089.276	500.000	6.000.000	(2.910.724)	194,22%
Reparaciones Locativas	42.583	511.000	50.000	600.000	(89.000)	117,42%
Gastos de viaje	6.667	80.000	7.083	85.000	(5.000)	106,25%
Pasajes Terrestre	6.667	80.000	7.083	85.000	(5.000)	106,25%
Depreciación	216.339	2.596.063	-	-	2.596.063	0,00%
Depreciación	216.339	2.596.063	-	-	2.596.063	0,00%
Diversos	184.683	2.216.200	378.750	4.545.000	(2.328.800)	205,08%
Gastos Junta Directiva	-	-	25.000	300.000	(300.000)	0,00%
Gastos de Asamblea	49.408	592.900	52.333	628.000	(35.100)	105,92%
Elementos de aseo y cafetería	1.613	19.350	1.750	21.000	(1.650)	108,53%
Útiles, papelería y Fotocopias	28.088	337.050	29.750	357.000	(19.950)	105,92%
Gastos Navideños	47.658	571.900	50.500	606.000	(34.100)	105,96%
Fondo de imprevistos	57.917	695.000	61.417	737.000	(42.000)	106,04%
Gastos Misas y Ofrendas	-	-	-	-	-	0,00%
Implementación Sistema de Gestión	-	-	158.000	1.896.000	(1.896.000)	0,00%
Provisiones	804.117	9.649.400	-	-	-	0,00%
Provisión Castigo Cartera	804.117	9.649.400	-	-	-	0,00%

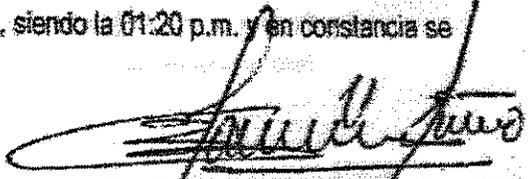
Asamblea ordinaria marzo 2019

- El señor Diógenes Galeano Herrera, reconoce su deuda y quiere pagar con el valor justo, propone pagar los 5 años anteriores sin intereses y con el coeficiente que se venía aplicando desde el año 2003, hasta el día que adquirió sus predios y una vez calculado el nuevo coeficiente en un término de 1 o 2 meses se compromete a cancelar la diferencia acorde con sus nuevos coeficientes. Debatida la propuesta del señor Galeano los asambleístas manifiestan que ya se iniciaron unos procesos de cobros jurídicos y no se puede desconocer al abogado que lleva dichos procesos, sin embargo, los asambleístas facultan al nuevo consejo de administración y al administrador para llevar esta propuesta al abogado, y luego se les informe.
- Ponen a consideración desmontar la serpentina colgada en la puerta de la entrada uno por su mal aspecto, y colocar unas cuerdas imitación eléctricas con aviso

Sin más sugerencias, el presidente da por culminada la asamblea, agradeciendo a todos los asistentes.

Se dio por terminada la asamblea cumpliendo el orden del día propuesto, siendo la 01:20 p.m. y en consistencia se firma como aparece:


OSCAR SIERRA SAAVEDRA
Presidente.

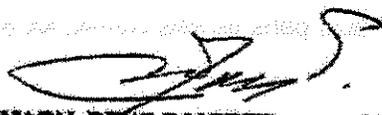

OSCAR ORLANDO NIÑO
secretario.

Comisión de verificación del Acta de Asamblea:

CERTIFICAMOS

Que, en ejercicio de las funciones delegadas por la Asamblea, una vez leída el acta y por encontrarse ajustada a lo planteado, discutido y aprobado en todos y en cada uno de los puntos tratados, procedemos a aprobarla, en señal de lo anterior firmamos, como aparece a continuación:


LIDA YAMILLY NÚÑEZ COCA
C.C. No 52107.117


MARIA RENÉ RAMÍREZ
C.C. No 41362715

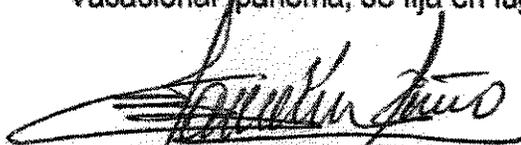
MARIA LUPE GALEANO HERRERA
C.C. No

NOTA: La señora María Lupe Galeano, integrante de la comisión verificadora del acta hace llegar al secretario de la asamblea, unos comentarios manifestando la mala calidad no solo del equipo de grabación sino de las inadecuadas instalaciones en donde se llevó a cabo la reunión y que se debería incorporar mucho más contenido comentados en la reunión, a lo cual el presidente y las dos señoras restantes de la comisión verificadora del acta,

después de revisados dichos comentarios manifiestas que ya están resumidos en el acta, que son muy subjetivos que como se habla dicho al inicio de la asamblea el acta debe solo llevar lo expresado en el art.47 de la ley 675/2001.

Constancia de fijación del acta 01 de Asamblea Ordinaria de 16 de marzo de 2019.

Siendo las 8:00 a.m del día 12 de abril de 2019, en la oficina de administracion del Condominio Vacacional Ipanema, se fija en lugar visible al público por el termino previsto en la Ley 675/2001.



OSCAR ORLANDO NIÑO
ADMINISTRADOR.

ACTA No. 01 - 2021

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En Villeta Cundinamarca, siendo las 09:25 a.m. del veintisiete (27) de febrero de 2021, en el salón de eventos de Luna de Miel, se da inicio a la Asamblea General Ordinaria del Condominio Vacacional Ipanema de forma mixta, citada por el Administrador del condominio y mediante comunicación por escrito y dirigida a los correos electrónicos y dirección registrada a cada uno de los copropietarios el día (01) de Febrero/2021.

Para tratar el siguiente orden del día:

- 1) Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2) Nombramiento de presidente y secretario para la sesión.
- 3) Lectura y aprobación del orden del día.
- 4) Informe comisión verificadora del acta anterior.
- 5) Nombramiento de la comisión verificación del acta.
- 6) Informes:
 - a) Consejo de Administración
 - b) Administrador
- 7) Presentación y aprobación Estados Financieros 2020.
- 8) Aprobación presupuesto 2021.
- 9) Elección Consejo de Administración.
- 10) Elección comité de convivencia y conciliación.
- 11) Definir trabajos a realizar en el 2021 en las áreas comunes.
- 12) Proposiciones y varios

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

El Señor José Iván Herrera Guiza contador del condominio vacacional Ipanema, da lectura al listado de copropietarios quedando establecido que a las 09:58 a.m. se da inicio a la asamblea con un quorum del 77.8972% de los coeficientes establecidos, sin tener en cuenta los coeficientes de los lotes del finado Diógenes Galeano Herrera, ya que se presentaron dos poderes uno por el Dr. Carlos Alberto Gross representando la cónyuge y el otro por el Señor Andres Felipe Tinoco representando a la mamá del finado, los asambleístas les pidieron que se pusieran de acuerdo para esta representación, en vista que no hubo un pronunciamiento los asambleístas deciden no tener en cuenta estos coeficientes en esta asamblea, en el transcurso de la asamblea fueron llegando otros copropietarios completando y terminando la asamblea con el 79.3839% de coeficiente suficiente para la toma de decisiones y se resalta en color amarillo los que no asistieron para cargarles la sanción de inasistencia art.27 RPH

CONDominio VACACIONAL IPANEMA PH								
NIT: 832.005.535-1								
COEFICIENTES DE PROPIEDAD.								
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ACTA 01 DE FEBRERO 27 DE 2021								
	PREDIO		NOMBRE PROPIETARIO	No.	%	%	PERSONAL	REPRESENTADO
				PREDIOS	COEFICIENTE	ASISTENCIA	O PODER	POR:
1	LOTE	1	DIOGENES GALEANO	1	2,0206			

2	CASA	2	DOLLY ASTRID GONZALEZ	1	1,9677	1,9677	VIRTUAL	DOLLY ASTRID GONZALEZ
3	CASA	3	ORLANDO URICOECHEA	1	1,9296	1,9296	VIRTUAL	ORLANDO URICOECHEA
4	CASA	4	ALVARO ESGUERRA	1	3,2556	3,2556	VIRTUAL	ALVARO ESGUERRA
5	LOTE	5	ALVARO ESGUERRA Y OTRA	1	7,1697	7,1697	VIRTUAL	ALVARO ESGUERRA
6	LOTE	6	PASCUAL DUARTE	1	2,6693	2,6693	VIRTUAL	LILIANA ORTIZ
7	CASA	7	JORGE ARLEY SUA	1	2,7965	2,7965	PODER Y VIRTUAL	ELSA JANETH SUA CASTILLO
8	CASA	8	JORGE ARLEY SUA	1	2,8419	2,8419	PODER Y VIRTUAL	ELSA JANETH SUA CASTILLO
9	LOTE	9	IVAN ROJAS	1	2,2554	2,2554	VIRTUAL	IVAN IGNACIO ROJAS
10	LOTE	10	DIOGENES GALEANO	1	4,9159			
11	LOTE	11	ALVARO ESGUERRA Y OTRA	1	3,7557	3,7557	VIRTUAL	ALVARO ESGUERRA
12	LOTE	12	DIOGENES GALEANO	1	2,4278			
13	LOTE	13	PEDRO ALEJANDRO CORTES	1	1,9257			
14	LOTE	14	IVAN IGNACIO ROJAS	1	2,8715	2,8715	VIRTUAL	IVAN IGNACIO ROJAS
15	CASA	15	DARIO SEBASTIAN ARANGO G	1	7,3053	7,3053	VIRTUAL	NELSON LONDOÑO
16	LOTE	16A	MARIA LUPE GALEANO	1	1,3680	1,3680	PRESENCIAL	MARIA LUPE GALEANO
17	LOTE	16B	DIOGENES GALEANO	1	2,3100			
18	LOTE	16C	DIOGENES GALEANO	1	2,3100			
19	CASA	17	JORGE ENRIQUE BUITRAGO	1	7,5016	7,5016	PRESENCIAL	JORGE ENRIQUE BUITRAGO
20	CASA	18	ISMAEL NUÑEZ FORERO Y OTR	1	3,7183	3,7183	VIRTUAL	LIDA YAMILLY NUÑEZ
21	CASA	19	AMGOZ INVERSIONES S.A.S	1	2,5751	2,5751	PRESENCIAL	CLAUDIA RUIZ GOMEZ
22	CASA	20	JANETH HERNANDEZ	1	3,1551	3,1551	PRESENCIAL	JANETH HERNANDEZ
23	LOTE	21	SOCIEDAD-XBN-CORP.	1	2,7183	2,7183	VIRTUAL	JOSE MARIO ACOSTA
24	CASA	22	FRANCISCO PEÑA	1	1,5527	1,5527	PRESENCIAL	STELLA DE PEÑA
25	CASA	23	ALVARO OLAYA Y OTROS	1	1,5154	1,5154	VIRTUAL	ALIRIO OLAYA
26	CASA	24	ALVARO OLAYA Y OTROS	1	1,4912	1,4912	VIRTUAL	ALIRIO OLAYA
27	CASA	25	MANUEL MELO	1	1,4912	1,4912	ODER Y PRESENCIA	JOSE CERON
28	CASA	26	CARLOTA ACOSTA	1	1,4912	1,4912	ODER Y PRESENCIA	JOSE CERON
29	CASA	27	MARLENY ESCOBAR	1	1,4912	1,4912	PRESENCIAL	MARLENY ESCOBAR
30	CASA	28	OSCAR SIERRA	1	1,5333	1,5333	PRESENCIAL	OSCAR SIERRA
31	CASA	29	ESTHER GONZALEZ	1	1,3751	1,3751	ODER Y PRESENCIA	OSCAR SIERRA
32	CASA	30	NOHORA DE CERON	1	1,7071	1,7071	PRESENCIAL	NOHORA DE CERON
33	CASA	31	EDMUNDO FAJARDO	1	2,0581	2,0581	VIRTUAL	EDMUNDO FAJARDO
34	LOTE	32	ABELARDO TINOCO Y OTRO	1	2,1975	2,1975	PRESENCIAL	ANDRES FELIPE TINOCO
35	CASA	33	LUZ MARINA FORERO	1	1,6298	1,6298	PRESENCIAL	LUZ MARINA FORERO
36	LOTE	34	DIOGENES GALEANO	1	4,7016			
TOTALES				36	100	79,3884		

2. Nombramiento de presidente y secretario para la sesión.

Los asambleístas postulan a los señores Oscar Sierra Saavedra y Álvaro Andres Esguerra Zuleta, llevándolo a votación el primero obtiene el 29.0769% y el segundo 42.6228%, quedando como presidente moderador el señor Álvaro Andres Esguerra Zuleta y al señor Oscar Orlando Niño administrador del condominio como secretario para la sesión, los cuales al preguntarles aceptan.

Este punto es aprobado por unanimidad de los asambleístas presentes.

realice los ajustes sugeridos por el copropietario Jorge Buitrago, quien los revisara, para lo cual la asamblea aprueba los estados financieros CON OBSERVACIONES, los cuales deberán ser modificados por el contador y anexados al acta de asamblea con los ajustes

Aprobación Presupuesto 2021

El presidente da la palabra para socializar el presupuesto del 2021, el contador le pregunta al administrador que si quiere explica el presupuesto ya que los tiene en el computador, inicia informando que con base del presupuesto del año 2020 se le incremento el 3.5% incremento autorizado por el Gobierno Nacional al salario mínimo mensual vigente, quedando los rubros como lo muestra la tabla siguiente que se adjunta,

CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA NIT: 832.005.535-1

PROYECTO PRESUPUESTO 2021

RUBROS	EJECUCIÓN 2020		PPTO 2021 3.5%		VARIACIONES	
	MESES	ANUAL	MESES	ANUAL	VALOR	%
INGRESOS OPERACIONALES:	6.520.484	78.245.809	6.693.000	80.316.000	(2.070.191)	102,65%
<i>Cuotas de Administración</i>	6.415.146	76.981.746	6.584.500	79.014.000	(2.032.254)	102,64%
<i>Fondo de imprevistos</i>	64.797	777.563	66.500	798.000	(20.437)	102,63%
<i>Sanciones, multas de asamblea</i>	40.542	486.500	42.000	504.000	(17.499)	103,60%
Descuentos y Devoluciones	(743.193)	(8.918.312)	(665.100)	(7.981.200)	(937.112)	10,51%
<i>Descuentos y Devoluciones</i>	(743.193)	(8.918.312)	(665.100)	(7.981.200)	(937.112)	89,49%
INGRESOS NO OPERACIONALES	866.608	15.759.267	294.500	3.534.000	6.865.293	33,98%
<i>Intereses bancarios</i>	12.992	155.901	13.417	161.000	(5.099)	103,27%
<i>Intereses de Mora</i>	741.062	8.892.746	166.667	2.000.000	6.892.746	22,49%
<i>Arrendamientos</i>	112.500	1.350.000	114.333	1.372.000	(22.000)	101,63%
<i>Ajuste al Peso</i>	54	646	83	1.000	(354)	154,80%
<i>Otros</i>	446.665	5.359.974	-	-	5.359.974	0,00%
TOTAL INGRESOS	6.643.899	85.086.764	6.322.400	75.868.800	3.857.991	89,17%
COSTOS Y GASTOS						
GASTOS ADMINISTRATIVOS	7.875.909	94.839.640	6.292.963	75.469.800	19.384.102	79,90%
Gastos de personal	1.482.443	17.882.313	1.560.083	18.820.000	(931.687)	100,00%
<i>Sueldo</i>	863.173	10.358.076	908.500	10.902.000	(543.924)	105,25%
<i>Auxilio transporte</i>	101.140	1.213.678	106.417	1.277.000	(63.322)	105,22%
<i>Cesantías</i>	80.440	965.278	85.250	1.023.000	(57.722)	105,98%
<i>Intereses sobre Cesantías</i>	8.228	98.730	8.750	105.000	(6.270)	106,35%
<i>Prima de Servicios</i>	80.192	962.300	85.250	1.023.000	(60.700)	106,31%
<i>Vacaciones</i>	41.193	494.317	37.833	454.000	40.317	91,84%
<i>Dotaciones</i>	48.888	586.650	50.583	607.000	(20.350)	103,47%
<i>Aportes a Riegos Profesionales</i>	9.125	109.500	9.500	114.000	(4.500)	104,11%
<i>Aportes E. P.S</i>	73.840	886.078	77.250	927.000	(40.922)	104,62%
<i>Aportes Fondo de Pensiones</i>	97.676	1.172.106	109.000	1.308.000	(135.894)	111,59%
<i>Aportes a Caja de Compensación</i>	34.908	418.900	36.333	436.000	(17.100)	104,08%
<i>Aportes ICBF</i>	26.183	314.200	27.250	327.000	(12.800)	104,07%
<i>Aportes SENA</i>	17.458	209.500	18.167	218.000	(8.500)	104,06%
<i>Otros de Personal</i>	7.750	93.000	8.250	99.000	(6.000)	106,45%
Honorarios	1.538.200	18.458.400	1.804.100	21.504.444	(3.046.044)	117,29%
<i>Asesoría Jurídica</i>	-	-	200.000	2.400.000	(2.400.000)	0,00%
<i>Asesoría Contable</i>	478.200	5.738.400	507.000	5.939.244	(200.844)	103,50%
<i>Asesoría Administración</i>	1.060.000	12.720.000	1.097.100	13.165.200	(445.200)	103,50%
Impuestos	-	-	-	-	-	0,00%
<i>Predial</i>	-	-	-	-	-	0,00%
Seguros	-	-	-	-	-	0,00%
<i>Póliza Copropiedad</i>	-	-	-	-	-	0,00%
Servicios	157.390	1.888.680	251.708	3.020.500	(1.131.820)	159,93%
<i>Aseo y vigilancia</i>	-	-	20.000	240.000	(240.000)	100,00%
<i>Temporales</i>	6.667	80.000	75.708	908.500	(828.500)	1135,63%
<i>Alquiler Programa Contable</i>	71.000	852.000	73.500	882.000	(30.000)	103,52%
<i>Acueducto y Alcantarillado</i>	36.892	442.700	38.167	458.000	(15.300)	103,46%
<i>Energía eléctrica</i>	42.832	513.980	44.333	532.000	(18.020)	103,51%
Gastos Legales	23.617	283.400	24.417	293.000	(9.600)	103,39%
<i>Gastos Notariales</i>	23.617	283.400	24.417	293.000	(9.600)	103,39%

Mantenimiento y Reparaciones	4.322.006	52.099.807	2.273.738	27.284.856	24.923.213	52,61%
Placas Huellas	425.000	5.100.000	439.917	5.279.000	(179.000)	103,51%
Muros de Contención	424.958	5.099.500	439.833	5.278.000	(178.500)	103,50%
Mantenimiento de Vías Internas	935.083	11.221.000	967.833	11.614.000	(393.000)	103,50%
Porterías	188.892	2.266.700	195.500	2.346.000	(79.300)	103,50%
Áreas Comunes	56.700	680.404	58.667	704.000	(23.596)	103,47%
Gastos no Presupuestados	2.221.358	26.656.298	79.155	949.856	25.706.442	3,56%
Guadaña	70.014	840.167	72.500	870.000	(29.833)	103,55%
Herramientas Menores	19.645	235.738	20.333	244.000	(8.262)	103,50%
Adecuaciones e Instalaciones	228.445	2.741.340	236.500	2.838.000	(96.660)	103,53%
Instalaciones Eléctricas	215.017	2.580.200	222.583	2.671.000	(90.800)	103,52%
Arreglos Ornamentales	13.428	161.140	13.917	167.000	(5.860)	103,64%
Gastos de viaje	-	-	16.667	200.000	(200.000)	0,00%
Pasajes Terrestre	-	-	16.667	200.000	(200.000)	100,00%
Diversos	123.808	1.486.700	142.417	1.709.000	(223.300)	115,03%
Gastos de Asamblea	49.783	597.400	51.500	618.000	(20.600)	103,45%
Gastos Consejo Administración	26.563	318.750	27.500	330.000	(11.250)	103,53%
Elementos de aseo y cafetería	2.279	27.350	16.667	200.000	(172.650)	731,26%
Útiles, papelería y Fotocopias	9.767	117.200	10.083	121.000	(3.800)	103,24%
Gastos Navideños	33.333	400.000	34.500	414.000	(14.000)	103,50%
Implementación Sistema de Gestión	2.083	25.000	2.167	26.000	(1.000)	104,00%
Gastos Misas y Ofrendas	-	-	-	-	-	0,00%
GASTOS NO OPERACIONALES	16.031	192.370	33.250	399.000	(206.630)	207,41%
Gastos y costos bancarios	10.690	128.282	11.083	133.000	(4.718)	103,68%
Comisiones	-	-	16.667	200.000	(200.000)	100,00%
Impuestos Asumidos Rte Fte - Ica	5.267	63.200	5.417	65.000	(1.800)	102,85%
Ajuste al Peso	74	888	83	1.000	(112)	0,00%
TOTAL GASTOS	7.891.939	95.032.010	6.326.213	75.868.800	19.177.471	
INGRESOS - GASTOS		(9.945.246)				
Fdo.						
Oscar Orlando Niño						
Representante Legal						
Fdo.						
José Iván Herrera Guiza						
Contador Público						
T.P.68438-T						

Después de socializar el presupuesto presentado por el contador con el incremento del 3.5%, que inicia con el retroactivo a partir del mes de enero de 2021, a lo que los asambleístas dicen que es algo moderado y todos tienen conocimiento de esto, proponen que sea por votación. - Ninguno se opone, todos están de acuerdo con la aprobación del presupuesto del 2021, el señor Orlando Uriceochea tiene la duda en honorarios, en cuanto al incremento del administrador y el contador, que debía ser por inflación y no por salario mínimo, entonces quiere saber si eso quedó así a lo que el señor contador le responde que no, y el señor Orlando Uriceochea dice que está de acuerdo.

El presidente pone a consideración de los asambleístas presentes la aprobación del presupuesto con este incremento. Donde es aprobado por unanimidad de los presentes

8. Elección Consejo de Administración

El presidente pregunta quienes se quieren postular para conformar el nuevo consejo de administración, La señora Dolly añade que tanto portería 1 como portería 2 debe quedar equitativamente el consejo. El presidente da la bienvenida a los copropietarios nuevos del lote 21 y lote 15, el señor Mario Acosta responde como copropietario

del lote N°21 a lo que responde que lleva con el lote más o menos diez años, pero nunca ha podido participar porque no se encuentra en Colombia y no viene muy seguido, pero quiso formar parte de la asamblea para ir conociendo los temas y falencias que hay como condominio, pero no toma decisiones y no opina porque no está muy bien enterado de los temas. El propietario de lo lote N°15 toma la voz diciendo que como muchos saben tiene el lote desde diciembre, es nuevo, pero si quieren que se postule ante el consejo podría ir con muchas ideas, y qué cuenten con él para lo de las planchas.

Se hace la pregunta: ¿Las personas que deben pueden hacer parte del consejo? A lo que se responde que no, persona que tenga deudas pendientes con el condominio no puede postularse para ser miembro del consejo.

Se pide someter a votación por planchas o si va ser individual porque para algunos copropietarios no es factible ni están de acuerdo con que sea por planchas, pero si se hace la votación directa y ganan las planchas, no hay ningún problema. La señora Claudia toma la palabra diciendo que tampoco está de acuerdo con las planchas porque coincide con la señora Dolly, es importante que haya representación de parte y parte y si se realizan las planchas es posible que no sea equitativa. Hay una propuesta de la señora Janeth Sua en el chat que dice que propone a la señora Dolly y al señor Álvaro Esguerra y al señor Orlando Uricoechea como la portería N° 1 y a la señora Yamile Nuñez, al señor del lote N°15 que son de la portería N°2, es una propuesta si están de acuerdo. También está la propuesta de votar si es por plancha o no, independientemente se necesita un buen apoyo y tomar más en cuenta la situación, entonces se considera que por portería N°2 debería haber 3, y en portería N°1 solamente dos.

La primera propuesta es de la señora Janeth Sua, propone que se haga por planchas, la segunda propuesta del señor Alirio Olaya y señora Claudia Ruiz es escogiendo personas de un lado y del otro acogiendo también la propuesta del señor Jorge Buitrago. Habría seis personas en este momento: la señora Dolly, Álvaro Esguerra, Orlando Uricoechea, Yamile Nuñez, el señor Nelson y el señor Oscar Sierra propuestos, la plancha propuesta por la portería N°1 sería: Álvaro Esguerra, Orlando Uricoechea. Portería N°2: La señora Yamile Nuñez, Oscar Sierra y el señor Nelson del lote N°15, se pone a disposición de la asamblea las planchas propuestas, el señor Oscar Sierra se retira, y postulan a la señora Claudia Ruiz, pero ella se niega ya que tiene pensado retirarse y propone al señor Jorge Buitrago.

El señor presidente resalta en la asamblea que el señor Jorge Buitrago quiere formar parte del consejo y que ha dado su punto de vista, teniendo en cuenta que es deudor, a lo que el señor Alirio Olaya responde que las reglas deben cumplirse y así está estipulado que aquel propietario que sea deudor, no tiene derecho a ser parte del consejo de administración. El señor Alirio Olaya añade que, para él, el señor Jorge Buitrago no debe estar en el consejo de administración. El señor Jorge Buitrago manifiesta que hace unas semanas se enteró que el señor administrador es concejal del municipio de Villeta y muestra su inconformidad con esto, recalcando que como es posible que sea administrador, a lo que varios copropietarios toman la palabra y le resaltan al señor Jorge Buitrago que no tiene nada que ver una cosa con la otra, y que el señor administrador jamás ha incumplido con su labor, que al contrario ha gestionado muchas cosas para el condominio, que ha respondido muy bien con su trabajo y no tienen indiferencias por esto.

Volviendo al tema, los asambleístas proponen a: Nelson Andres Londoño Velasquez, Dolly Astrid González Roldan, Lida Yamilly Nuñez Coca, Edgar Orlando Uricoechea Rubio, Álvaro Andrés Esguerra Zuleta.

El presidente pone a consideración la lista de integrantes del nuevo consejo de administración a lo que, el señor Jorge Buitrago, Claudia Ruiz, Alirio Olaya, Janeth Hernández, Marlene Escobar, Oscar Sierra, José Cerón, Stella de Peña, dejando salvedad que hay ocho votos en blanco, los demás asambleístas lo aprueban.

9. Elección Comité de Convivencia y Conciliación

El presidente pregunta quienes quieren hacer parte de este comité, los asambleístas proponen a:

- Elsa Janeth Sua Castillo
- Bibiana Andrea Roa Gámez
- Luz Marina Forero Guerrero

Los cuales aceptan, y la asamblea por unanimidad los aprueba.

10. Propositiones y Varios

La señora María Lupe toma la palabra diciendo que, respecto al agua, es una obra prioritaria, habla de todos los lotes en específico.

El señor Alirio Olaya proponen obras y no pagan la administración para poder exigir.

El señor Cerón propuso hace más de 15 años, hacer un muro de contención para sostener las placas huellas de la entrada dos y este es el momento en que la banca ya empezó a ceder, valdría la pena tenerlo en cuenta, y donde se hunda se quedan sin entrada. La señora Dolly por falta de presupuesto, porque está todo, pero como se va a seguir con la obra, pero si hay algo adicional, tocaría con cuota extraordinaria, y en cuanto a lo otro que estaban proponiendo del presupuesto de las personas para el manejo de las otras obras, lo que dijo Don Alirio Olaya también. A lo que se le debería poner atención es a reconstituir, y hacer un reglamento de propiedad horizontal donde todos se sientan a gusto, porque con el ultimo hay vacíos y esa sería una de las propuestas para el 2021, hacer un ajuste muy importante. Esto se tendrá en cuenta cuando haya los recursos necesarios para cumplir estas propuestas

La señora Claudia toma la palabra diciendo que tiene 2 cosas por decir, en asambleas del año pasado se había acordado con el señor Iván Rojas un descuento del 70% por los lotes 5 y 11, el señor Iván había informado que no había podido vender sus lotes porque a la hora de medir, no median lo mismo, pero incluso así, los vendió todos, entonces lo que se está solicitando ahora es el pago de la cuota normal, que además de solo pagar el 30% el señor Iván está pagando un 10% menos. El señor Iván dice que el descuento del 70% acerca de los lotes se hizo también porque había una diferencia en el lote N°5 de 1000m, y en todo ese tiempo le estuvieron cobrando como si el lote tuviera 5000m cuando en realidad tiene 4000m y la otra razón es que en el lote N°11, no se puede construir ni una piscina ni nada, inclusive en una asamblea anterior le habían dicho que debido a eso no le iban a cobrar ni un peso, y en la última asamblea cambio de decisión y le hicieron fue un descuento, esa es una situación que nadie va a cambiar según el señor Iván, porque nadie le va a enderezar los lotes para sacar provecho como lo hacen los demás propietarios con sus lotes, que si están planos y han podido utilizar un porcentaje bastante alto del área de los lotes, entonces no considero que le suban y es una administración muy exagerada, le están cobrando más a las casas que a los lotes, tratando de perjudicarnos, y por otro lado les doy la buena noticia que vendí todos los lotes y renuncie antes de terminar el periodo al consejo de administración y agradezco a todos, así mismo colabore en lo que estuvo en mi alcance, así ya no tenga lotes ahí, pueden contar con un amigo y estoy a disposición y a la orden de ustedes, espero seguir contando con la amistad y cordialidad, ojala de aquí en adelante las cosas fluyan mejor para el condominio.

El señor presidente le recalca a la señora Claudia Ruiz que fue una decisión que se tomó en la asamblea pasada, esos lotes no sirven realmente para nada, cualquier persona que vaya al lote 11 se puede dar cuenta, es empinado

y no sirve ni para construir una casa, yo compré esos lotes para cuidado, pero no pienso construir ahí, la quebrada con el pasar de los años ha ido metiéndose en esos lotes y no se sabe cómo cobran administración por un área de esas. Recuerda también que lo decidido por unanimidad en la asamblea ordinaria del año pasado es realizar estos descuentos hasta tanto el condominio no actualice la totalidad de los coeficientes, por lo tanto, indica que una de las propuestas es trabajar en actualizar los coeficientes justos, para los que son dueños de lotes y de casas, una vez definido eso que cada quien pague lo que tiene que pagar.

El señor Oscar Sierra pide la palabra: "Lo que yo me acuerdo es que en la asamblea donde Iván solicito que los lotes no servían para nada, solicito que no pagara por lotes, se llegó a un acuerdo de que solo pagara el 30% mientras vendía y de manera temporal, entonces yo considero que ese arreglo se llevo a cabo solo con el señor Iván Rojas, era temporal, mientras los vendía, entonces yo considero que se debe reestablecer el pago según el área de los lotes". La señora Claudia concuerda con lo que dice el señor Oscar Sierra, El señor Tinoco toma la palabra diciendo que está muy claro lo que la señora Claudia Ruiz dice, la excepción se le dio a los lotes, todo el mundo está de acuerdo con actualizar el reglamento y esto no tiene que ser temas de discusión, deberían centrarse en la actualización del reglamento.

El señor Iván desmiente al señor Oscar Sierra y dice: El doctor Sierra propuso que mientras yo fuera el propietario de los lotes, me mantenían el descuento, y yo expuse en su momento que no podía tener unos lotes con unas cuotas bajitas y al momento de venderlo vengan y ajusten como lo hicieron conmigo, cuando yo repartí los lotes, pagaba menos de la mitad, y me mandaron a pagar al mes siguiente el doble. Por eso le dije al doctor sierra que no podía aceptar eso, porque no era un hombre de mala fe y mientras se actualizaban áreas privadas, coeficientes, y el nuevo el reglamento de propiedad horizontal, y es injusto que hagan eso con el señor Álvaro Esguerra.

La señora Claudia lee el acta de asamblea ordinaria del año 2020 y se evidencia que, en la misma, asamblea por unanimidad otorga el beneficio del descuento de los lotes 5 y 11 hasta el condominio realice la actualización de la totalidad de los coeficientes conforme la medida real de todos los lotes y así termina esta discusión, proponiendo al nuevo consejo entonces realizar en la medida que haya presupuesto esta labor acogiendo lo solicitado por la señora Claudia Ruiz.

La asamblea indica también que, el lote 34, está poseído por la quebrada, se solicita al señor Cerón recoger el escombros que arroja cerca del puente, se recuerda que por favor cierren el portón

Para terminar el tema de proposiciones y varios: La señora Dolly ratifica que nadie más puede tomar decisiones unilaterales y todo será manejando por el consejo y administración, mantener cerradas las puertas cuando se entre al condominio.

Sin más sugerencias, el presidente da por culminada la asamblea, agradeciendo a todos los asistentes y recordando al administrador y al contador ajustar los estados financieros conforme solicitud de Jorge Buitrago, los cuales anexaran al acta ordinaria de asamblea.

Se dio por terminada la asamblea cumpliendo el orden del día propuesto, siendo la 01:34 p.m. y en constancia se firma como aparece:

Original Fdo.
ALVARO ANDRES ESGUERRA ZULETA
Presidente.

Original Fdo.
OSCAR ORLANDO NIÑO
secretario.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Villeta
IPANEMA

Nro Matricula: 156-55610

Pagina 1

Impreso el 14 de Junio de 2005 a las 08:50:44 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 156 FACATATIVA DEPTO:CUNDINAMARCA MUNICIPIO:VILLETA VEREDA:EL BALSAL
FECHA APERTURA: 07-01-1992 RADICACION: 1991-00894 CON: DOCUMENTO DE: 16-12-1991 COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS VEANSE EN LKA ESC.#1104 DE 23-11-1991, NOTARIA DE VILLETA. = = = . EXTENSION:1.768.41 M2.

COMPLEMENTACION:

CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR RESOLUCION DE CONTRATO SEGUN ESC.N.260 DE 05-06-1981, NOT. VILLETA, LA CUAL SE HIZO CON GABRIEL ORLANDO CONTRERAS, REG. 11-06-1981. = = = GABRIEL ORLANDO CONTRERAS, ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO ALEJANDRO CORTES DIAZ, SEGUN ESC.#122 DE 28-03-1981, NOTARIA VILLETA. = = = PEDRO ALEJANDRO CORTES, ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO PEÑUELA ROMERO, SEGUN ESC.N.8175 DE 23-11-1974, NOTARIA 6. BOGOTA, REG.05-02-1975. = = = RICARDO PEÑUELA ROMERO, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE ANTONIO, ABEL ANTONIO GIORDANA Y PEÑA VDA. DE GIORDANA (ASI FIGURA) SEGUN ESC.N.198 DE 06-06-1954, NOTARIA VILLETA, REG.30-06-1954. = = = ACLARACION: POR LAS ESCRITURAS NUMEROS 260 DE 05-06-1981 Y 122 DE 28-03-1981, DE LA NOTARIA DE VILLETA, COMPRA Y VENDE RESPECTIVAMENTE ORLANDO CONTRERAS GARIBELLO Y NO GABRIEL COMO APARECE ANTERIORMENTE.. = = = .

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL

1) LOTE N.32CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)

6539

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-03-1985 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 106 del: 11-03-1985 NOTARIA de CODAZZI VALOR ACTO: \$ 9,600,000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-04-1988 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 371 del: 20-04-1988 NOTARIA de CODAZZI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 AMPLIACION MAYOR EXTENSION A HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMIN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 16-12-1991 Radicacion: 8946

Doc: ESCRITURA 1104 del: 23-11-1991 NOTARIA de VILLETA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 911 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 02-12-1993 Radicacion: 9490

Doc: ESCRITURA 995 del: 08-10-1993 NOTARIA de VILLETA VALOR ACTO: \$ 300,000.00

ESPECIFICACION: 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

LA GUARIDA DE LA FE PUBLICA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 156-55610

Pagina 2

Impreso el 14 de Junio de 2005 a las 08:50:44 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

DE: CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO

A: CORTES DIAZ JOSE ERNESTO

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 03-03-1995 Radicacion: 1768

Doc: ESCRITURA 571 del: 02-03-1995 NOTARIA 1. de VALLEDUPAR (CESAR)

VALOR ACTO: \$ 9,600,000.00

Se cancela la anotacion No, 1,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINDERO

A: CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 03-03-1995 Radicacion: 1768

Doc: ESCRITURA 571 del: 02-03-1995 NOTARIA 1. de VALLEDUPAR (CESAR)

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No, 2,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION AMPLIACION HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: CORTES DIAZ PEDRO ALEJANDRO

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-06-1998 Radicacion: 1998-5714

Doc: ESCRITURA 1536 del: 12-02-1998 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 8,000,000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA HASTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORTES DIAZ JOSE ERNESTO

2941648 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 30-06-1998 Radicacion: 1998-5717

Doc: ESCRITURA 5238 del: 15-05-1998 NOTARIA 29 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRITURA #1536 DEL 12-02-98 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORTES DIAZ JOSE ERNESTO

2941648 X

A: BANCO CAJA SOCIAL

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 18-06-1999 Radicacion: 1999-4780

Doc: ESCRITURA 1313 del: 30-04-1999 NOTARIA 52 de SANTAFE DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$ 17,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORTES DIAZ JOSE ERNESTO

2941648

A: TINOCO GALEANO ABELARDO

X

A: TINOCO GALEANO ANDRES FELIPE

X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 02-07-1999 Radicacion: 1999-5295

Doc: ESCRITURA 3296 del: 13-05-1999 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 8,000,000.00

Se cancela la anotacion No, 7,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA HASTA (ACLARADA POR ESCRT# 4440 DE 25 DE 06/99

NOTARIA 29 BOGOTA).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CAJA SOCIAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 156-55610

Pagina 3

Impreso el 14 de Junio de 2005 a las 08:50:44 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

A: CORTES DIAZ JOSE ERNESTO

2941648

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 02-07-1999 Radicacion: 1999-5296

Doc: ESCRITURA 4440 del: 25-06-1999 NOTARIA 29 de BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS (ACLARACION A ESCRIT# 3296/99 NOTARIA 29 DE BOGOTA, EN CUANTO AL NUMERO DEL LOTE QUE SE CANCELA LA HIPOTECA).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CAJA SOCIAL

A: CORTES DIAZ JOSE ERNESTO

2941648

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 1 Nro correccion: 1 Radicacion: fecha 12-03-1985

ACLARACION EN LA COMPLEMENTACION DE LA TRADICION.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

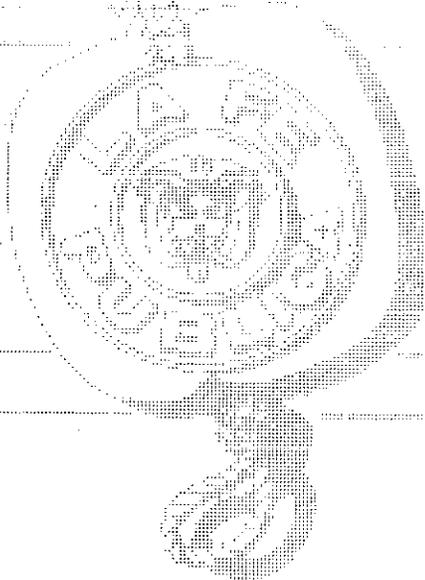
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO5 Impreso por:CAJERO5

TURNO: 2005-22016

FECHA: 14-06-2005

El Registrador (E):



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Señor
Juez 84 Civil Municipal de Bogotá
E. S. D.

Ref: DEMANDANTE: CONDOMINIO VACACIONAL IPANEMA
DEMANDADO: MARIA LUPE GALEANO
PROCESO: EJECUTIVO No. 2019 -1397
ASUNTO: ENTREGA DE DOCUMENTOS

CESAR LEONARDO RODRIGUEZ QUIROGA, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la C.C. No. 1.077.294.598 de Tausa, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No.250.897 del C.S. de la J., en mi calidad de apoderado especial de la demandada, me permito mediante el presente escrito, a dar cumplimiento con lo ordenado por usted en la audiencia del pasado 13 de abril en los siguientes términos:

Adjunto las siguientes actas de asamblea de copropietarios así:

- .- Asamblea general de copropietarios de 26 de febrero de 2000 en 3 folios.
- .- Acta de reunión de copropietarios 16 de febrero de 2001 en 4 folios.
- .- Acta de la asamblea ordinaria 23 de febrero de 2002 en 4 folios.
- .- Asamblea extraordinaria de fecha sábado 18 de enero de 2003 en 2 folios.
- .- Asamblea extraordinaria de fecha sábado 18 de enero de 2003 en 5 folios.
- .- Asamblea de fecha 6 de marzo de 2004 en 3 folios.
- .- Asamblea ordinaria del 13 de marzo del 2005 en 5 folios.
- .- Asamblea extraordinaria de 25 de junio de 2006 en 4 folios.
- .- Asamblea ordinaria de 22 de marzo de 2008 en 4 folios.
- .- Asamblea ordinaria de 11 de abril de 2009 en 3 folios.
- .- Asamblea ordinaria de 3 de abril del 2010 en 7 folios.
- .- Asamblea extraordinaria de 11 de septiembre de 2010 en 4 folios.
- .- Asamblea ordinaria 9 de abril de 2011 en 2 folios.
- .- Asamblea extraordinaria de 5 de junio de 2011 en 3 folios.
- .- Asamblea ordinaria de 18 de marzo del 2012 en 4 folios.
- .- Asamblea extraordinaria de 20 de mayo de 2012 en 3 folios.
- .- Asamblea general ordinaria 16 de marzo de 2019- 17 folios
- .- Asamblea general de copropietarios del 27 de febrero de 2021 en 18 folios.

Atentamente,



CESAR LEONARDO RODRIGUEZ QUIROGA
C.C 1.077.294.598
T.P. 250.897 del C.S de la J.