

PROCESO VERBAL No 2021-01564

CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS PROPIEDAD HORIZONTAL <cc_lasrampas@hotmail.com>

Lun 21/02/2022 4:35 PM

Para: Juzgado 59 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl59bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 41 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

ANTES JUZGADO 59 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D

RAD. 2021-01564

REF: PROCESO VERBAL SUMARIO DE HERMES MANUEL HERNANDEZ contra CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS P.H.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

Atentamente,

EDITH PATRICIA HERRERA PARRA

C.C. No. 52525287

Representante Legal

Centro Comercial Las Rampas P.H.

correo electrónico: cc_lasrampas@hotmail.com

Señor

JUEZ 41 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

ANTES JUZGADO 59 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D

RAD. 2021-01564

REF: PROCESO VERBAL SUMARIO DE HERMES MANUEL HERNANDEZ contra CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS P.H.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

EDITH PATRICIA HERRERA PARRA, mayor y de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de representante legal de la parte demandada CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS P.H., por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por el señor HERMES MANUEL HERNANDEZ, de la siguiente manera:

FRENTE A LOS HECHOS

1. Es cierto.
2. Es cierto.
3. Es cierto.
4. No es cierto. La figura del remate de ninguna manera extingue las obligaciones de los inmuebles por expensas comunes. Inicialmente la administradora de la época extendió una comunicación informándole que la cuenta se encontraba en cero, posteriormente y con la verificación por parte de la Revisoría Fiscal se halló que el Local 141, de propiedad del demandante, tenía una cuenta pendiente de pago por valor de \$4.293.487.
5. Es parcialmente cierto. El señor sí ha venido pagando efectivamente las cuotas, pero la administración en todos estos años y para sanear el saldo pendiente de pago le ha requerido al demandante para que aporte el paz y salvo que él manifiesta que tiene por el valor pendiente de pago, y a la fecha no lo ha aportado.
6. Es cierto.
7. Es cierto.
8. Es cierto.
9. Es cierto.
10. Parcialmente cierto. Las diferentes administraciones del Centro Comercial, a pesar de no haber iniciado un proceso ejecutivo le han informado al aquí demandante respecto de la deuda pendiente de pagar y le han solicitado la entrega del paz y salvo que él manifiesta tener respecto de ese saldo.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Es necesario que el CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS P.H., no se oponga a las pretensiones, a pesar de que el saldo figura en la contabilidad de éste, y que siempre hemos estado en posición de conciliar, frente a lo cual es importante manifestar que nunca fuimos citados a la conciliación de la cual aportan un Acta fallida, ni al correo electrónico ni a la dirección del centro comercial que represento fue enviada ninguna citación, cuando los copropietarios tienen la información para comunicarse con la copropiedad, aclarando que esta situación generadora de la demanda, se hubiese podido terminar en la audiencia de conciliación, en el evento de que nos hubiesen entregado la citación para acudir oportunamente.

Con la anterior manifestación, igualmente de forma respetuosa solicito al Despacho, que la copropiedad no sea condenada en costas ni agencias en derecho, toda vez que no existe oposición alguna frente a la declaratoria de la prescripción, ya que el transcurso del tiempo ha sido evidente, más cuando el centro comercial atraviesa por una situación económica complicada.

Finalmente, allego copia del Acta de Asamblea No. 53 y Acta de Asamblea No. 51, realizadas en el año 2008, acorde con la solicitud del demandante, las cuales confirman la deuda existente por el demandante.

Con lo anterior dentro del término señalado para ello, dejo contestada la demanda en cuestión.

Atentamente,



EDITH PATRICIA HERRERA PARRA
C.C. No. 52525287
Representante Legal
Centro Comercial Las Rampas P.H.
Correo electrónico: cc_lasrampas@hotmail.com

ACTA No 51

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
SEGUNDA CONVOCATORIA
29 DE MARZO DE 2008
CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
NIT. 860.534.762 - 6**

Siendo las 9:00 AM del día 29 de marzo de 2008 se da inicio a la Segunda Convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Centro Comercial Las Rampas con el siguiente Orden del Día previamente enviado con la convocatoria.

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección de Presidente y Secretario para la Asamblea.
4. Nombramiento de comisión para revisión y aprobación del acta.
5. Informe Presidente del Consejo de Administración.
6. Informe de Administración.
7. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros.
8. Presentación y Aprobación del Presupuesto con vigencia 1 de Enero a Diciembre 31 de 2008.
9. Informe del Revisor Fiscal.
10. Elección del Consejo de Administración para el año 2008.
11. Elección del Revisor Fiscal.
12. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA SESION**1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM**

Siendo las 9:00 a.m. se procede a realizar la verificación del Quórum así:

LOCAL	PROPIETARIO	COEF
101	RAUL GABRIEL CUENCA RODRIGUEZ	0,8321
103	TERESA DE JESUS MOYA GARCIA	0,5823
104	EUNICE ARANDA	0,5823
105	EUNICE ARANDA	0,5823
106	ALBA LUCIA GOMEZ	0,5823
109	MARIA ESTHER ORTIZ	0,5823
110	ANA HERRERA	0,5823
111	ANA HERRERA	0,5823
113	GUILLERMO BECERRA MEDINA	0,6984
114	MAGDALENA RINCEN DE CAMELO	0,7155
118	FELIX ALBERTO CUBILLOS	0,7604
119	DIANA CRISTINA GOMEZ	0,4336
120	DIANA CRISTINA GOMEZ	0,2733

M

121	EDNA MARIA MOLINA PADILLA	0,2712
128	JOSE LEONEL CARDOZO OYOLA	0,3698
129	JULIA EDITH NIETO CAMACHO	0,6007
130	YANETH RODRIGUEZ	0,5619
131	YANETH RODRIGUEZ	0,5564
132	MARIA DEL ROSARIO PERILLA	0,5497
134	AURELIO LINERO QUINTERO	0,4352
135	NOHELIA PALACIO DE MARTINEZ	0,564
137	PEDRO ANTONIO HERRERA MIRANDA	0,5616
139	LUCILA URREGO DE MUÑOZ	0,5259
144	LUZ MERY PALACIO	0,5509
201	RUBEN GOMEZ GOMEZ	0,513
202	MARIA ANGELA DOMINGUEZ	0,4718
203	JAIME JOSE MONCALEANO	0,4507
205	ELVIRA VARGAS DE ZAMBRANO	0,4507
208	HAYDE PINZON RUIZ	0,2947
211	LUZ JIMENA RAMIREZ	0,4718
213	MARINA OROZCO DE VASQUEZ	0,4507
214	ELVIRA VARGAS DE ZAMBRANO	0,4507
216	MARLENY CORREA PALACIO	0,4507
217	NOHELIA PALACIO DE MARTINEZ	0,2947
218	ELVIA MARIA NOVOA	0,2528
219	AZUCENA MANRIQUE DE PEREZ	0,8404
221	EDGAR VANEGAS DURAN	0,309
225	EDUARDO RODRIGUEZ	0,2724
226	EDUARDO RODRIGUEZ	0,2724
228	HONORIA GARICA HOLGUIN	0,2745
230	VICTORIA ROCHA	0,4022
231	MELLS DE COLOMBIA	0,3698
232	HERNANDO MACHUCA PEREZ	0,5652
235	JORGE MENDEZ-FABIOLA SANABRIA	0,4361
237	GUILLERMO PALACIOS	0,4355
239	OTILIA PERICO	0,4361
240	MARIO LOPEZ TORRES	0,4361
241	MARINA OROZCO DE VASQUEZ	0,4855
245	SADY ESCORCIA	0,8544
246	SADY ESCORCIA	0,6486
302	ALVARO LOAIZA LONDOÑO	0,5872
304	LUCILA GUTIERREZ DE AGUILAR	0,4507
306	LUZ ESPERANZA GARZON MOGOLLON	0,4507
310	PEDRO ANTONIO HERRERA MIRANDA	0,5143
312	CARLOS ALFONSO	0,4507
313	ROSMERY CHAYA	0,4507
314	FELISA MAYORGA	0,4507
315	GRUPO ESCALA EMPRESARIAL	0,4507
323	RAUL GABRIEL CUENCA GALVIS	0,2745

325	ROSALBA PORRAS	0,2724
328	LIBARDO HERNANDEZ CAMARGO	0,2745
331	MELLS DE COLOMBIA	0,3698
338	BENJAMIN PEDROZA RODRIGUEZ	0,4367
341	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,4868
347	NAZARIO CARRILLO GOMEZ	0,247
348	FLOR SANCHEZ DE SEPULVEDA	0,561
401	AURORA YOLANDA BURBANO SOLER	0,5143
403	JUAN PABLO CORTES	0,4507
410	ALFREDO LEAL	0,5143
411	MARTHA YADIRA GOMEZ ACERO	0,4718
412	JUAN PABLO CORTES	0,4507
413	JULIETA PULIDO DE JIMENEZ	0,4507
414	EDGAR GOMEZ	0,4507
419	LUIS ENRIQUE FUENTES	0,3582
422	MIREYA ARENAS	0,277
435	ELIZABETH FONSECA DE ROJAS	0,4367
439	ELVIA E RUSSI KING	0,546
441	LUCIA NEIRA	0,2351
504	JORGE BOCANEGRA	0,601
507	JORGE BOCANEGRA	0,6098
724	LUCILA GALVIS DIAS	0,6367
732	TEXTILES ROMANOS S.A. CARLOS DIAS	0,8102
734	TEXTILES ROMANOS S.A. CARLOS DIAS	0,9048

COEFICIENTE PROPIETARIOS 40,3743

LOCAL	PROPIETARIO	APODERADO	COEF
102	MELBA NURY PINZON	JULIA EDITH NIETO	0,5787
107	SAUL CARDENAS	HUMBERTO ALMARIO	0,5442
108	TEJIDOS TRICOLUX	TITO PRIETO URREGO	0,5707
112	ALONSO HERNANDEZ OSORIO	GABRIEL CUENCA RODRIGUEZ	0,8025
116	MIREYA ARENAS	AURELIO LINEROS	0,9854
117	JUAN IGNACIO CASTRO	FRANCISCO JAVIER ROJAS	1,2282
122	DIVA VELASCO	JHOANA ORTIZ BELTRAN	0,2712
123	DIVA VELASCO	JHOANA ORTIZ BELTRAN	0,2712
125	JAIME ALMARIO FLORIANO	CAROLINA ALMARIO	0,3832
126	AURORA RIAÑO	JULIA EDITH NIETO	0,277
127	OLGA CECILIA FONSECA	ELIZABETH FONSECA	0,3976
136	ROSALBINA CUBIDES HUERTAS	YANETH RODRIGUEZ	0,4361
140	MAYERLY MONROY CALLEJAS	JULIA EDITH NIETO	0,5427
141	HERMES MANUEL HERNANDEZ	MARTHA BALLESTEROS	0,5417
204	AURA GASCA PEÑA	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,5763
206	RAUL GABRIEL CUENCA RODRIGUEZ	MARTIN ALONSO PRADA BONILLA	0,4507
209	VICTOR JULIO PEREZ	CARLOS ENRIQUE PRADO	0,2996

227 RICARDO PINTO VARGAS	MARIA DORIS MARTINEZ	0,2724
238 PATRICIA GUARIN	LUIS MARIA OVALLE TOVAR	0,4361
242 WASHINGTON GUERRON -MARTHA LUNA	GABRIELA J GUERRON LUNA	0,6303
250 ENRIQUE GARCIA GARCIA	HERNANDO MACHUCA PEREZ	0,5885
305 ARJO LTDA	ZOBEIDA RUEDA SUAREZ	0,4507
307 NESTOR ARMANDO GARZON MOGOLLON	ESPERANZA GARZON	0,4507
316 MARIO IVAN -JOSE ALBEIRO SERNA	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,6813
317 MARINA DEL SOCORRO PARRA	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,2947
318 MARIO MARTINEZ GOMEZ	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,2354
327 JOSE ALFONSO VALERO	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,2724
333 SAMUEL RUIZ	MIGUEL ANGEL RUIZ	0,4403
334 SANTIAGO RUBIO CAMPO	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,4367
343 LIBARDO TELLEZ	LUIS EDUARDO LINARES	0,546
404 CESAR CORREDOR CARDENAS	OLGA CARDENAS GARCIA	0,4507
420 INES BERNAL DE RAMIREZ	DORIS YANETH RODRIGUEZ	0,4107
421 SUPER MOTTOS BOGOTA	LUIS ROBERTO SALINAS	0,309
425 NOHEMY BELTRAN DE RODRIGUEZ	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,2724
426 NOHEMY BELTRAN DE RODRIGUEZ	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,2724
428 RENE RAMIREZ	FERNANDO RAMIREZ	0,3912
431 LUZ MARTHA DIAZ	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,3698
740 DIVA VELASCO	JHOANA ORTIZ BELTRAN	0,5139
748 MARIA EMMA SALINAS	JOSE ANTONIO RUIZ CHAVEZ	0,7366
750 MARIA EMMA SALINAS	JOSE ANTONIO RUIZ CHAVEZ	1,092

COEFICIENTE APODERADOS 19,7112

TOTAL COEFICIENTE 60.0855%

Existiendo el quórum decisorio y deliberatorio se procede a continuar con el orden del día.

Igualmente se encuentran presentes la señora Blanca Cecilia Ruiz Revisor Fiscal y Ana Lucely Ríos Contadora.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Toma la palabra el señor Leonel Cardozo y solicita que se cambie el orden del día así, la elección de los miembros del consejo de administración que esta en el punto 10 se pase al punto 5, con el fin de que cuando se haga la elección este el grueso de la asamblea, por que como es acostumbrado después de una larga jornada de asamblea cuando se llega a este punto no quedan ni la mitad de las personas presentes en un comienzo.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que la elección de del consejo se debe hacer después de la presentación de los estados financieros, interviene el señor Carlos Hernán Alfonso presidente de consejo de administración y manifiesta que el hecho que se cambie el orden del día no quiere decir que los consejeros salientes no resuelvan dudas de su periodo ya que por ejemplo el esta en el centro comercial y lo pueden consultar en cualquier momento.

Toma la palabra el señor Manuel Alvares y manifiesta que el orden del día se debe dejar como se presento en la convocatoria para no seguir enfrascados en discusiones.

Interviene el señor Martín Prado y manifiesta que el cambio se debe realizar pero se debe dejar primero la aprobación de los estados financieros y luego la elección del consejo de administración para poder tomar decisiones sobre las personas que entregan y las que reciben.

Se aprueba cambiar el orden del día quedando así:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección de Presidente y Secretario para la Asamblea.
4. Nombramiento de comisión para revisión y aprobación del acta.
5. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros.
6. Presentación y Aprobación del Presupuesto con vigencia 1 de Enero a Diciembre 31 de 2008.
7. Informe Presidente del Consejo de Administración.
8. Informe de Administración.
9. Elección del Consejo de Administración para el año 2008.
10. Informe del Revisor Fiscal.
11. Elección del Revisor Fiscal.
12. Propositiones y varios.

3. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA

Se postulan las siguientes personas:

Sra.	EUNICE ARANDA	Lc 104-105	45 Votos
Sr.	MARTIN PRADA	Lc 206	23 Votos

Por mayoría de votos queda elegida como presidente de la Asamblea la señora Eunice Aranda.

La administradora siempre ejerce las veces de secretaria de la asamblea.

4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISION Y APROBACION DEL ACTA.

Se postulan las siguientes personas:

Sr.	PEDRO ONTONIO HERRERA MIRANDA	Lc 137-310
Sr.	FRANCISCO JAVIER ROJAS	Lc 341

Por unanimidad de los presentes quedan elegidos para conformar la comisión que revisara el acta.

5. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Toma la palabra la señora Ana Lucely Ríos contadora y pregunta a los asistentes si lee nuevamente los estados financieros ya que fueron anexos a la convocatoria o si mejor le hacen las preguntas que tengan sobre los mismos.

Se aprueba que solamente se le hagan las preguntas sobre los estados financieros.

Toma la palabra la señora Ana Lucely Ríos aclara que como contadora actúa de acuerdo a los documentos o soportes para poder registrarlos de acuerdo a lo que se esta llevando, dichos informes están avalados por a revisora fiscal y los documentos o soportes reposan en la oficina de administración para que cualquier propietario que tenga alguna duda o vea que algo esta fallando pueda revisarlos.

Toma la palabra el señor Martin Prada y pregunta por que los libros oficiales no estuvieron disponibles en la oficina de administración. Contesta la señora Ana Lucely Ríos y la manifiesta que los libros auxiliares están en la oficina.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que la administración debe publicar en la cartelera que los libros ya están disponibles para así revisarlos.

Toma la palabra la señora Cristina Gomes y pregunta a que se refiere en el Balance la parte de Deudores el rubro otros. Contesta la señora Lucely que corresponde al servicio de agua y energía que algunos locales le cancelan al centro comercial que igualmente va a la contrapartida del gasto para pagar este servicio.

Toma la palabra la presidente de la asamblea y manifiesta que no hay que esperar a que se llegue la asamblea para revisar los libros o los estados financieros, por que como propietarios tienen derecho en cualquier momento de pedirselos a la administración y ellos están en la obligación de dejarlos ver sin necesidad que se publique ni estar próximos a la asamblea. Igualmente pregunta en el Balance General a que se refiere el rubro de Cuotas Extraordinarias de Aseo.

Contesta la señora Ana Lucely Ríos que corresponde a la sanción que se tuvo de aseo capital, ese fue el dinero que se recibió y lo que algunas personas a este año no han cancelado.

Toma la palabra la señora Lucila Galvis y manifiesta que ella participo en el consejo de en año 2006 y se tuvo que retirar por que se sentía muy presionada por que ella estaba pendiente de muchas cosas y notaba que los dineros que llegaban a la administración nunca se consignaban y los gastos los pagaba directamente la administradora y en una ocasión encontró un recibo de caja menor del 12 de agosto de 2006 por \$473.000 como abono de un computador tres meses después le llego una cuenta de cobro por \$1.250.000 por la compra de ese computador lo cual le genero una duda ya que todos los gastos eran pagados directamente por la administración entonces por que se tenia que retirar del banco ese valor si de pronto ya se había pagado, cuando se hizo esa aclaración en una reunión del consejo y la atacaron y le dijeron que eso no era cuestión de ella que para eso estaba la administradora y que si estaba cansada con el cargo por que no renunciaba o cambia, entonces por eso quiere que se aclare la compra del computador por que en la factura que entregaron el teléfono que esta nunca contesta y en la dirección no existe nada de computadores por esos inconvenientes se retiro del consejo en enero de 2007, pero después encontró otra compra de otro computador que fue pagado el 25 de enero de 2007 presuntamente a mells entonces en menos de un mes compraron 2 equipos, entonces quiere que le aclaren ese punto por que hubo malos manejos en la administración.

Toma la palabra la presidente de la asamblea y manifiesta que hay temas que se están saliendo, y se deben tratar en proposiciones y varios y en este momento se están tratando los estados financieros del año 2007 y es la contadora que se nombro hace un año, no sabe quien era el contador del año 2006 igualmente la administradora de ese entonces no esta presente en este momento entonces lo que se puede preguntar es cuantos computadores hay en este momento en la administración.

Toma la palabra la señora Cristina Gómez y manifiesta que este tema si se debe tratar por que es una denuncia e igualmente varios de los miembros del consejo de administración pasado están presentes entonces ellos deberían aclarar estas dudas.

Contesta la señora Ana Lucely Ríos y manifiesta que si se compraron dos computadores uno primero para la señora Gloria y después uno para la secretaria incluso la señora Jimena de mells dio un plazo para cancelarle uno de los computadores y se hicieron cruce de cuentas con la administración que ella debía, pero en cuanto a lo del 2006 ella no puede aclarar nada por que no estaba.

Toma la palabra el señor Leonel Cardozo y manifiesta que hacia parte del consejo de administración del año 2006 pero tienen que ver los documentos para verificar por que si en algo se ha cuidado es no cargar documentos y menos referentes a la contabilidad, sin embargo si se compro un computador por que solo existía el de la secretaria y se vio la necesidad de que la administradora también tuviera un computador para que realizara sus trabajos por eso se autorizo la compra, igualmente en una época se daño y se tuvo que comprar otro.

Toma la palabra la presidente y manifiesta que ya se aclaro la duda sobre el computador comprado en mells y queda pendiente aclarar la compra realizada a pc network con la factura 0035 que vale \$1.405.000 con fecha diciembre 5 de 2006, del cual existe un recibo de caja menor por \$473.000 como abono a esta factura y en diciembre se pago esta factura descontando únicamente el valor de la redefuente y no se tuvo en cuenta que ya se había hecho un abono entonces hace falta ese dinero.

Toma la palabra el señor Carlos Alfonso y manifiesta que tuvo conocimiento que el computador de compro pero igualmente para eso existe un contador y un revisor fiscal que son los que revisan detalladamente los gastos y verifican el manejo del dinero.

Toma la palabra el señor Pedro Antonio Herrera y manifiesta que en este momento esta situación no se puede discutir que se debe llevar es ala justicia y si la administradora cometió esta falta quien debe entrar a decidir es un juez.

Tomía la palabra un propietario y manifiesta que este no es el espacio ni el lugar para ponerse a revisar libros ni comprobantes, entonces se debe dejar esta labor a la administración para que investigue este caso y otras dudas que se presenten y que sea quien de un informe en una asamblea extraordinaria.

Toma la palabra el señor Martin Parada y manifiesta que lo que demuestra este caso del 2006 es que la administración no funciona y que los propietarios no se interesan por verificar lo que ha pasado por que el papel aguanta todo y es una obligación que miren y revisen los libros.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y propone que no se aprueben los estados financieros hasta que no se aclare esta situación, igualmente que la asamblea nombre una comisión para que verifique estos puntos y cite a una reunión extraordinaria que tenga como objeto aprobar dichos estados financieros con las correcciones y aclaraciones a que haya lugar. Igualmente que en marzo de 2007 la administración presento un listado de morosos en el cual figuraba el local 141 y el 432 el primero con una deuda de \$10.400.000 cuando se eligió el consejo hubo algún problema por que decían que el señor estaba en mora, transcurrida una semana la administradora de la época informo que el señor estaba al día y lo que había pasado era un error del sistema que el señor ya había cancelado la deuda pero no existe ningún documento que soporte ese pago, entonces de acuerdo a documentos que

tienen esa deuda no esta cancelada, sin embargo se le debe dar la opción al señor Hernández que traiga los documentos donde demuestre que esa deuda ya esta saldada.

Toma la palabra la señora Blanca Cecilia Ruiz revisor fiscal y manifiesta que ella estuvo revisando la cuenta del señor Hermes local 141 y lo que ocurre es que el compro el local mediante remate y a partir de la fecha que el tomo la posesión ha venido cancelando las cuotas de administración al día como costa en los recibos de caja, y de acuerdo a lo que tiene entendido cuando se compra un inmueble en remate queda subsanado pero nunca le descontaron esta obligación y por eso periódicamente se le incrementaban lo s interese por que inicialmente la obligación era de \$3.800.000 mas o menos y en el 2007 ya ascendía a \$10.000.000 por eso se le dio de baja a ese saldo.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que el señor Hermes compro el local en el 2003 y existe un paz y salvo expedido por la señora Lucy Ferias donde dice que esta al día pero fechado dos meses después hay un comunicado dado por ella misma donde dice que el local tiene una deuda de \$3.000.000 mas o menos entonces esa deuda nunca se cancelo, una situación parecida con el local 432. Igualmente manifiesta que hace mas o menos tres meses varios copropietarios pasaron una comunicaciones a la revisora fiscal para que les aclarara algunas dudas y hasta el día de ayer 28 de marzo de 2008 se recibió la respuesta, interviene la señora Presidente de la asamblea y manifiesta que las persona que quieran ser parte del consejo deben ser consientes de la responsabilidad que esto les trae en el sentido que le parece una falta de respeto que tengan que pasar tres meses para que se responda una carta y si lo que ocurre es que no se tiene la información pues manifiésteno de forma escrita pero conteste, igualmente que se están extendiendo mucho en los temas y las persona se comienzan a ir y cuando se llegue a los puntos de elección no van a estar ni la mitad de los presentes entonces los estados financieros tienen dos posibilidades se aprueban con observaciones o no se aprueban y se nombra una comisión para que verifique los casos y cite a una asamblea extraordinaria donde se trate únicamente este punto de acuerdo a lo encontrado por que son cosas que ya se gastaron y ya se pagaron entonces en este momento lo único que se puede hacer es aclarar los tres puntos que son el computador, el local 141 y el 432 que se adjunten documentos reales.

Tomá la palabra la señora Carolina Almario y manifiesta que en lo posible todas las inquietudes se pasen por escrito a la administración antes de la asamblea para tener constancia de la dudas y así mismo se obtenga una respuesta clara sobre todos los temas, igualmente que la comisión se debe conformar por tres persona para que sea un número impar quien tome las decisiones.

Se acuerda nombrar una comisión para que verifique estos puntos la cual queda conformada así

Sra.	Lucila Galvis	Lc 101
Sr.	Raúl Cuenca	Lc 323
Sr.	Carlos Bayona	Lc 220 A
Sra.	Carolina Almario	Lc 125

Igualmente se les da un plazo de un mes a partir de la fecha para que lleguen a una decisión y se cite a asamblea extraordinaria para aprobar los estados financieros y el presupuesto.

Toma la palabra el señor Martin Prada y pregunta sobre el Balance por que hay rubros sobre ejecutados por ejemplo la vigilancia entre otros; contesta la señora Ana Lucely Rios y eso ocurrió por que el año anterior se cambio de empresa de vigilancia y esto aumento al igual que otros rubros tuvieron un mayor valor durante el año.

Toma la palabra el señor Carlos Hernán y manifiesta que la compañía de vigilancia se cambio el año anterior por que hubo un robo en la oficina de administración y uno de los implicados era parte de esta compañía, se verificaron varias propuestas y se contrato la que nos ofrecía un menor valor por que como es sabido existe mucha cartera morosa y no existen los recursos para contratar una mejor empresa.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y pregunta que en el año 2007 por mantenimiento había un valor de \$13.693.368 y en el año 2006 \$5.000.000 haciendo el comparativo nos arroja una diferencia de \$8.000.000 que se supone se invirtieron en el centro en el trascurso del periodo entonces la pregunta es que se hizo por ese valor; también en cuanto a la publicidad en el año 2007 \$1.549.000 y en el año 2006 \$1.658.000 disminuyo y existen los mismos avisos y se incremento el valor del IPC entonces no entiende; otro cosa es los gastos de personal en el año 2007 69.206.000 y en el año 2006 \$54.900.000 quiere decir que la nomina subió en \$15.000.000 y ese no es el incremento de IPC entonces que paso. Contesta la señora Ana Lucely Ríos y manifiesta que los gastos de personal se incrementaron por que desde febrero la doctora Gloria entro como nomina por esto el gasto, lo cual fue aprobado por el consejo de administración.

Toma la palabra el señor Francisco Javier Rojas y manifiesta que en cuanto a los rubros de personal según lo que ha visto se esta trabajando con lo mínimo y el rubro de mantenimiento no se debe discutir, por que \$8.000.000 para la infraestructura que se tienen es poco para mantenerlo entonces lo que hay que verificar es que realmente este bien ejecutado el gasto nada mas, no objetarlo por que incluso debería subir este valor para mejorar el edificio.

Continúa la señora Ana Lucely Ríos y manifiesta que principalmente el gasto de mantenimiento subió por que se pinto y se hicieron unas reparaciones en el parqueadero en las que se debió cambiar tubería de alto calibre y por esto se incremento.

Toma la palabra la presidente de la asamblea y pregunta por que en ingresos aparecen recuperaciones \$0 y a que se refiere los costos y gastos de ejercicios anteriores que tiene un valor de \$37.900.000. Contesta la señora Blanca Cecilia Ruiz y manifiesta que el año pasado les cobraron una cuotas extraordinarias de aseo y no había quedado registrado en los estados financieros del año 2006 por lo que le sugirió a la contadora que los reflejara en el 2007 para poder reflejar el pasivo y las cuotas de aseo que aparecen como ingreso son las que se le facturaron a cada persona. Toma la palabra la señora Yolanda Torres y manifiesta que con respecto a las recuperaciones \$0 ella como lo ha dicho anteriormente informa de noviembre a la fecha, igual adelantándose a su informe de noviembre a la fecha no ha conocido los abogados sino únicamente al doctor Carmelo Vergara que lleva el proceso del 220 por que fue a la oficina de el , a la doctora Gloria Ballesteros por que fue quien le entrego el cargo de administradora los otros dos abogados ni siquiera tuvieron el detalle de entregar un informe o presentarse y al recibir la administración no le entregaron ningún informe en el cual dijera que procesos lleva cada abogado, la gestión que los abogados entregaron ene l ultimo informe uno de ellos dice que renuncia por que no se le dieron los recursos para continuar con los procesos , la señora Gloria Ballesteros renuncia también a los procesos y el argumento es que no les dieron para continuar los procesos, entonces los mismos están en el mismo estado que el año anterior por lo tanto no hubo ninguna recuperación de cartera.

Toma la palabra la señora Lucila Galvis y manifiesta que le preocupa que digan que no hubo recuperación de cartera cuando el año pasado compro un local con deuda y la señora para poder entregarlo cancelo todo para el paz y salvo, segundo respecto a la señora Gloria Ballesteros renuncia a los procesos por que no le dieron los recursos para continuar con los mismos, sin embargo eso no

by

es así ya que cuando hubo elección de administradora en el consejo se presentaron 8 personas entre las cuales el doctor Leonel Cardoso estando en la administración dejó la carpeta de la doctora Gloria Ballesteros de primera y dijo que él la recomendaba por que la conocía desde hacía más de 20 años por que había sido su estudiante, entonces creyendo la buena fe y habiendo estudiado las demás hojas de vida cogieron la hoja de vida de ella y la eligieron como administradora y después de que se retiró del consejo se supo que la doctora Gloria era la esposa del señor Leonel Cardozo y nadie lo sabía.

Toma la palabra el señor Leonel Cardozo y manifiesta que no entiende por que la señora Lucila saca problemas del año 2006 sin embargo que él está poniendo la cara y aclara que la administración venía de problema en problema por que los administradores venían robándose el dinero de la administración por eso se pensó en nombrar a una persona de acá que no se llevara nada y ni siquiera el voto en esa elección, además en esos días el centro comercial estaba demandado por que habían contratado como secretaria una negrita por uno o dos meses la habían echado y había demandado, por eso se escogió por que era abogada igualmente ella responde como profesional y es muy aparte por que los estatutos no dicen que hay ninguna inhabilidad, igualmente es propietario del local 121 y cuando lo requieran se presenta para resolver las dudas por que en ningún momento le quitaron ni un peso al centro comercial o que levante la mano a quien él le deba algo por que incluso siempre a estado al día con la administración.

Toma la palabra la señora Ana Herrera y manifiesta que tiene una duda respecto de la cartera por que dice en los estados financieros que vale \$350.000.000 y en el informe que presentan a la fecha dice que vale \$1.000.000.000 incluido los intereses. Contesta la señora Ana Lucely Ríos que el programa contable que hay está diseñado para no retroceder a periodos anteriores y maneja de forma independiente.

Toma la palabra el señor Pedro Antonio Herrera y pregunta que significa excedente del ejercicio por que en el 2007 dice que hay \$136.932.949 o sea que sobre ese dinero. Contesta la señora Blanca Cecilia Ruiz que fue un error de transcripción por que no excedente sino déficit como dice en el balance.

Tomó la palabra la señora Diana Cristina Gómez y manifiesta que con todo el respecto la contadora y la revisora fiscal están más confundidas que los presentes para explicar los estados financieros e igualmente que le parece increíble que la revisora fiscal no haya revisado los informes antes de firmarlos. Interviene la señora Blanca Cecilia Ruiz y manifiesta que por un error de transcripción ella no permite que pongan en tela de juicio su profesionalismo también aclara que ella no hace parte de ningún grupo, igual que desde que se posesionó han ocurrieron muchos choques con la administración incluso le sugirieron que fuera en las noches con lo cual no estuvo de acuerdo, en otra oportunidad fue por los honorarios por que al firmar el contrato resultó que no era por lo que estaba aprobado por la asamblea si no los que venían, en las reuniones del consejo se notaba una división y no dejaban hacer nada, cuando iba a la administración el programa contable no permite revisar los documentos por pantalla sino que los envía directamente a imprimir entonces en alguna oportunidad le dijeron que estaba gastando mucha papelería. Toma la palabra la señora Ana Lucely Ríos y manifiesta que fue un error de transcripción no es excedente sino déficit, igualmente como los estados financieros no van a ser aprobados y se nombra la comisión verificadora entonces para la nueva presentación se harán los respectivos arreglos, también que asume la responsabilidad de haber digitado mal el concepto pero no por esta razón pueden entrar a juzgar su profesionalismo.

Toma la palabra el señor Juan Pablo Cortes y manifiesta que si citan a una reunión para aprobar unos estados financieros el error parte de la parte fiscal que no trae todos los soportes por que hay que

venir preparados para cuando le preguntas sobre el aumento o la disminución e un comparativo de un año para otro por que tiene que haber una respuesta clara y concisa con un soporte que diga se incremento por esto entonces considera que se eta perdiendo el tiempo y es mejor que los estado financieros no se aprueben en estas condiciones y se debería pasar a otro punto. Interviene el señor Mario López y manifiesta que con la comisión que se nombro ellos verifiquen los puntos que están en duda por ejemplo el rubro de consignaciones no identificadas esta muy alto que ellos confronten con la contadora y que lleguen a algún acuerdo por que lo mas importante es que si se ve el problema se de una solución.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que esto se pude solucionar ya sea que la revisora fiscal que siga y haga la verificación o que el nuevo revisor fiscal lo haga por que si se contrata una revisoría fiscal externa sale muy costoso para el centro. Interviene el señor Miguel Ángel Ruiz y manifiesta que la revisora fiscal habla de que hay persona que no están de acuerdo pero que diga quienes son por que no se puede nombra en una junta alguien que los este perjudicando ya que el bien común prima sobre el bien particular entonces se debe cambiar el interior para cambiar el exterior.

Toma la palabra la presidente de la Asamblea y concluye que el punto era presentación y aprobación de los estados financieros, ya se presentaron y se esta por unanimidad de acuerdo que no se aprueban por lo tanto se pude pasar al otro punto, igualmente la revisora fiscal y la contadora deben presentar nuevamente los estado financieros en una asamblea extraordinaria donde sea el único punto a tratar con los soportes necesarios para dejar clara cualquier inquietud.

6. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO CON VIGENCIA 1 DE ENERO A DICIEMBRE DE 2008

Toma la palabra la presidente de la asamblea y manifiesta que como no están aprobados los estados financieros tampoco queda aprobado el presupuesto.

7. INFORME PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Toma la palabra el señor Carlos Hernán Alfonso presidente del consejo de administración y manifiesta que les agradece la oportunidad pero que no desea seguir perteneciendo al consejo también aclara que según lo manifestado por la revisora fiscal sobre la inconformidad esta faltando a la verdad por que en ningún momento e opusieron a que revisara la información en o que se le llamo a la atención fue en el sobregasto del papel, también el fue designado presidente desde agosto del año 2007 y ha sido muy transparente y claro y puede responder sobre las acciones y las decisiones del consejo siempre fueron en consenso con la administradora , durante este periodo se hizo la limpieza y reparación de los tanques de almacenamiento cambio de tuberías de alto calibre del sótano, la limpieza pintura y señalización del parqueadero según requerimiento de la alcaldía, el contrato de arriendo de 10 parqueaderos con el SIM , comercialización y aumento del flujo de personal por intermedio de fesacol quienes son los encargados de los sanandresitos se hicieron dos reuniones pero casi nadie asistió entonces no se pudo hacer nada, igualmente todos los desembolso de dinero que se firmaron están debidamente soportados , en cuanto a la relación de la doctora gloria y el señor Leonel Cardozo pues ella realizo varias labores importantes en el centro, y eso es básicamente lo que se pude informar igualmente cualquier duda el esta en el local 312 para resolverla.

Toma la palabra el señor Martin Prada y pregunta que como presidente del consejo que medidas tomo para la recuperación de cartera que es lo que hace que el centro comercial funcione; contesta el señor

Carlos Hernán que dentro de los recaudos grandes estuvo por ejemplo el local 432 en el cual se llevo un acuerdo con el doctor Meléndez quien llevaba el proceso por \$7.000.000 de los cuales el sin autorización descontó \$2.000.000 para pagarse honorarios que supuestamente se le debía hacia tiempo, entrego \$5.000.000 en la administración que se utilizaron para pagar aseo capital, los demás siempre aparecían en los informes mensuales rendidos por la administradora, igualmente en varias oportunidades sirvió como garante con otros miembros del consejo para prestamos que se realizaron por que no existían los recursos para cubrir las deudas.

8. INFORME DE ADMINISTRACION

Toma la palabra la señora Yolanda Torres y procede a rendir su informe así:

Por medio de la presente me permito rendir a ustedes informe detallado de mi gestión como Administradora de este Centro Comercial a partir del 1 de noviembre de 2007 día en que asumí este cargo a la fecha.

Sea esta la oportunidad para agradecer al Consejo de Administración por la confianza depositada y el apoyo incondicional brindado durante este período, al igual que a todos los Copropietarios y Comerciantes por sus sugerencias y manifestaciones tanto de acuerdo como desacuerdo las cuales hacen que cada día se busque el mejoramiento de las acciones.

El día 31 de octubre de 2007 mediante Acta de Consejo No.13 recibí el cargo de Administradora del Centro Comercial las Rampas con un saldo en Bancos de \$24.329.00 y un efectivo en caja de \$ 174.200. De igual forma se encontraban las siguientes cuentas pendientes por pagar:

NOMBRE	VALOR
NOMINA SEGUNDA QUINCENA DE OCTUBRE	1.863.873
VACACIONES SENAI DA MONDRAGON	253.046
RECIBO TELEFONICO DE 2 MESES	201.860
EMPRESA DE VIGILANCIA ALPES SEGURIDAD	3.121.091
EMPRESA DE VIGILANCIA ANILLOS SEGURIDAD	4.980.000
HONORARIOS REVISORA FISCAL	329.426
SMART SECURITY	2.725.976
PRESTAMO SR. HERNANDO MACHUCA	2.500.000
FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR	271.200
PATRICIA CHACON - FUMIGACION	141.000
NLC COMUNICACIONES (fotocopias-fax-celular)	51.950
LIQUIDACION CTO. DE TRABAJO YAQUELINE SANCHEZ	1.015.306
LIQUIDACION CTO. DE TRABAJO GLORIA BALLESTEROS	1.831.000
SALDO HONORARIOS ABOGADA AURORA VIVAS	250.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	19.535.728

Teniendo en cuenta lo anterior y una vez se comenzó a recibir el recaudo correspondiente al mes de noviembre se procedieron a efectuar los siguientes pagos

- Se efectuó la cancelación de Impuestos del ICA correspondiente al quinto bimestre del 2007.
- Se cancelaron las vacaciones de la señora Senaida Mondragón.
- Se realizaron los pagos de aportes parafiscales correspondientes al mes octubre de 2007.

Teniendo en cuenta lo anterior se procedió la cancelación de estas cuentas así:

FECHA	NOMBRE	VALOR
Nov.2/07	HONORARIOS DE SEPT. REVISORA FISCAL	329.426
Nov,6/07	VACACIONES SENAI DA MONDRAGON	253.046
Nov,6/07	NOMINA DEL 15 AL 30 DE OCTUBRE/07	1.863.873
Nov.8/07	PATRICIA CHACON - FUMIGACIONES	141.000
Nov.9/07	ABONO SMART SECURITY	500.000
Nov.15/07	ABONO 50% FACTURA ALPES SEGURIDAD	1.529.826
Nov.15/07	SR. HERNANDO MACHUCA	2.500.000
Nov. 20/07	FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR	271.200
Nov.22/07	ABONO 50% FACTURAS ANILLOS DE SEGURIDAD	2.490.000
Dic.3/07	NLC COMUNICACIONES (fotocopias-fax-celular)	51.950
Dic.12/07	PAGO SALDO 50% ANILLOS DE SEGURIDAD	2.490.000
Dic.12/07	LIQUIDACION CTO. YAQUELINE DIAZ	1.015.306
Dic.28/07	ABONO LIQUIDACION CTO. GLORIA BALLESTEROS	1.431.000
Enero 9/08	SALDO FACTURA ALPES SEGURIDAD	1.529.826
Enero 19/08	SALDO HONORARIOS ABOGODA AURORA VIVAS	250.000
	TOTAL CUENTAS CANCELADAS	16.646.453

De igual forma se han realizado diversas actividades tanto a nivel administrativo como de mantenimiento, así:

- Se efectuaron las afiliaciones correspondientes a Pensiones, Caja de Compensación y ARP del señor de mantenimiento y parqueadero las cuales no se habían efectuado.
- Se retiraron los escombros que se encontraban en el pasillo del parqueadero.
- Se efectuó comunicación telefónica con algunos propietarios y/o encargados de locales desocupados con el fin de que realizaran aseo a los mismos y mejorar la presentación del Centro Comercial, desafortunadamente no se obtuvo una respuesta positiva por parte de los mismos.
- Se efectuaron acuerdos de pago con los siguientes locales:

LOCAL	FECHA DE ACUERDO	NOMBRE DE QUIEN EFECTUA ACUERDO	VALOR DEUDA	TERMINOS DEL ACUERDO
507	Nov.19/07	JORGE BOCANEGRA (Propietario)	977.620	EL 19 de Noviembre entrega cheque por valor de \$ 500.000., el Sr. Bocanegra se compromete a cancelar el saldo es decir la suma de \$477.620.00 en tres (3) cuotas de \$159.200.00 más el valor correspondiente a la administración mensual. ESTE ACUERDO NO SE HA CUMPLIDO A LA FECHA.
105	Nov.23/07	RUBEN DARIO HUERTAS (Arrendatario)	1.468.859	El valor de la deuda se cancelara en diez (10) cuotas fijas mensuales de \$146.886.00 los 5 primeros días del mes a partir del mes de dic./07 más el valor correspondiente a la cuota de administración.
103	Nov.28/07	EDGAR AUGUSTO VEGA (Arrendatario)	343.059	El valor de la deuda se cancelara en tres (3) cuotas fijas mensuales de \$114.353.00 más el valor de la administración del mes
236	Nov.28/07	JOSE JOAQUIN LOPEZ (Propietario)	1.519.000	El día 28 de Nov. abona la suma de \$200.000.00, el saldo será cancelado en cinco (5) cuotas fijas mensuales de \$ 263.800.00 a partir del 27 de diciembre de 2007. ESTE ACUERDO NO

305	DIC.11/07	JOSE CASALLAS TORRES (Arrendatario)	433.530	El día 11 de dic. abona la suma de \$300.000.00 en efectivo y el saldo será cancelado el día 27 de diciembre de 2007. ACUERDO CUMPLIDO.
226	MAR.05/08	EDUARDO RODRIGUEZ (Propietario)	1.727.646	El valor total de la deuda sera cancelado en 6 cuotas fijas mensuales de \$287,941.00 cada una. La primera cuota sera cancelada el día 10 de Marzo de 2008. Las 5 cuotas siguientes serán canceladas los diez primeros días de cada mes, adicionalmente se cancelara el valor correspondiente a la administración.
209	MAR.27/08	VICTOR JULIO PEREZ (Propietario)	1.306.991	El valor total de la deuda sera cancelado en 7 cuotas fijas mensuales de \$186,713.00 cada una pagadera los 5 primeros días de cada mes. La primera cuota sera cancelada el dia 3 de abril de 2008. Adicional al valor de este acuerdo se cancelara el valor correspondiente a la administracion.
435	MAR.27/08	ALFREDO ROJAS (Representacion Propietario)	311.448	El valor total de la deuda sera cancelado en 2 cuotas fijas mensuales de \$155,724.00 pagaderas los 10 primeros días de cada mes mas el valor de la administracion mensual.

- Se solicitaron propuestas de vigilancia a diferentes empresas con el fin de reevaluar la firma del contrato con la actual empresa de vigilancia Anillos de Seguridad.
- El día 21 de noviembre y dando cumplimiento con lo establecido en la reunión extraordinaria de Consejo de Administración se envió circular informando la condonación de intereses a partir del 22 de noviembre y hasta el 10 de diciembre de 2007, comunicación que no obtuvo los resultados deseados.
- El día 21 de noviembre se sostuvo reunión con el Representante de la Compañía Anillos de Seguridad con el fin de establecer las condiciones del Centro Comercial para la firma del contrato ya que este se encontraba sin firmar, una vez definidos estos temas como fueron la instalación de 4 cámaras de seguridad y la entrega de 3 radios de comunicación sin costo alguno se procedió a efectuar los cambios requeridos en el contrato y se firmo el día 30 de noviembre de 2007.
- En compañía del Jefe de Seguridad de la Empresa de Vigilancia se procedió a reevaluar los lugares en los cuales se debían instalar las 4 cámaras de vigilancia dadas por esta empresa de acuerdo a la necesidad del Centro Comercial y teniendo en cuenta la ubicación de las anteriores las cuales estaban instaladas pero no en funcionamiento. De esta forma se procedió a ubicar las cámaras así:
 - 1 Oficina de Administración
 - 1 Parqueadero
 - 1 Rampa Carrera 24 Costado Norte
 - 1 Rampa Carrera 24 Costado Sur
 - Se habilitó la Cámara de la escalera
 - Se habilitó la Cámara de la Carrera 23

- Se reviso la manguera perimetral del Centro Comercial para la decoración navideña encontrando que gran parte de ella se deterioro a causa del sol y la lluvia, al igual que se revisaron los adornos navideños depositados en la bodega encontrando deterioro total en su gran mayoría, razón por la cual se efectuó circular a los comerciantes solicitando una colaboración de \$10.000.00 por local para poder comprar adornos nuevos. De esta forma con los adornos en buen estado y el aporte hecho por 15 locales se efectuó la decoración del Centro Comercial de una forma muy sencilla por la misma escasez de elementos decorativos.
- Se habló personalmente con el Sargento Gil del CAI de Barrios Unidos con el fin de solicitar colaboración por parte de la Policía Comunitaria para la temporada de diciembre en el Centro Comercial, de esta forma se logro que diariamente y durante este mes estuvieran realizando recorrido diario 2 auxiliares bachilleres y un profesional en el horario de 9:00 a.m. a 6:00 p.m. de lunes a sábado.
- Se realizo la limpieza de las canales del tercer y quinto piso, labor que se esta realizando semanalmente para evitar inconvenientes cuando llueve, de esta forma se pudo evidenciar que estas canales se encuentran rotas en el empalme, razón por la cual se hace necesario el cambio de la mayoría de ellas.
- Se termino la pintura y señalización del parqueadero, labor que se inicio a finales del mes octubre durante la administración de la doctora Gloria Ballesteros.
- Se compraron e instalaron las rejillas de las canales del tercer y quinto piso y sifones del parqueadero.
- Se coloco el cielorraso del local 441 el cual a raíz de la gotera que tenía y las fuertes lluvias presentadas en el mes de diciembre se desplomó.
- Se impermeabilizó la terraza del local 421 la cual presentaba problemas de humedad.
- Se realizó mantenimiento en los baños del quinto al primer piso de hombres y mujeres el cual consistió en destapar sifones, cambiar piezas de algunos sanitarios y lavamanos los cuales se encontraban en mal estado.
- Se arreglaron las chapas de los baños de los hombres del tercer piso y baños de mujeres del cuarto.
- Se han arreglado las partes del piso que se encontraban despegadas ya que esto causa que las personas se tropiecen, es de aclarar que esta actividad se realiza semanalmente ya que estos se viven despegando por el mismo tránsito de personas.
- Teniendo en cuenta las exigencias hechas por el Hospital de Chapinero en su visita realizada el pasado 9 de octubre de 2007 y partiendo del hecho de que el Centro Comercial no cuenta con los recursos necesarios para cumplirlas se emitió comunicación a este Hospital enviando un plan de cumplimiento para cada una de estas actividades de acuerdo con los ingresos del Centro Comercial, el pasado 28 de enero de 2008 se recibió respuesta por parte de ellos en la cual informan que el plan de cumplimiento presentado no es viable ya que se solicitan plazos muy extendidos para las actividades requeridas, manifiestan que estos plazos deben establecerse en un tiempo no mayor a 120 días, sin embargo y teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por la S.D.S los Centros Comerciales cuentan con 3 visitas al año, por lo cual según el censo de establecimientos vigilados y controlados por el Hospital de Chapinero, el Centro Comercial Las Rampas tiene derecho a una tercera visita, la cual se realizará según la nueva solicitud de plazo de cumplimiento enviada por nosotros. Se debe tener en cuenta que no se puede superar los 120 días a partir de la fecha de envío, así como tampoco hacer caso omiso a estos requerimientos.
- Teniendo en cuenta que el parqueadero ya esta listo para la visita de inspección y obtener el concepto sanitario favorable por parte de ellos, se envió comunicación al Hospital de Chapinero solicitando dicha visita, el pasado 18 de febrero de 2008 se recibió respuesta negativa por parte de ellos, manifestando que el parqueadero forma parte del Centro

M

Comercial y que no realizarán ninguna inspección hasta tanto no se cumpla el 100% de las exigencias dejadas por ellos en la última visita (9 de octubre de 2007).

- El 22 de febrero de 2008 se envió comunicación al Cuerpo Oficial de Bomberos con el fin de que ellos realicen visita de inspección al parqueadero y podamos legalizar todos los documentos del mismo, hasta la fecha no hemos recibido respuesta por parte de ellos.
- El 25 de febrero de 2008 se envió comunicación a la Alcaldía Local de Barrios Unidos en la cual se remitieron las radicaciones hechas a cada una de las entidades competentes para la inscripción de la tarifa del parqueadero, se recibió respuesta por parte de ellos el 5 de marzo en la cual informan que hasta tanto no se aporte el concepto de sanidad favorable no se puede hacer la respectiva inscripción.
- Se solicito a la empresa ASEO CAPITAL la refinanciación de la última cuota por concepto de aseo la cual era por la suma \$5.968.875.00, después de varias reuniones con el Jefe de Cartera de dicha entidad se logro efectuar un acuerdo de pago el cual quedo bajo los siguientes términos:
- Se firmo el pagaré No.64219 el día 20 de diciembre de 2007 con una cuota inicial por valor de \$560.712.00 y tres cuotas fijas de \$1.802.721.00, los intereses de esta financiación son del 3.5432% bimestre vencido los cuales ya se encuentran incluidos dentro de estas cuotas.
- Se efectuó revisión de los pagos de servicio de agua a los locales en los cuales funcionan cafeterías y peluquerías, encontrando que el Local 111 donde funciona una peluquería desde hace año y medio no había cancelado este servicio. se procedió a hablar con los propietarios de esta peluquería los cuales mostraron el contrato de arrendamiento en el cual esta estipulado que dentro del canon de arrendamiento se encuentran incluidos los servicios. En vista de esto se procedió a ubicar a la propietaria señora ANA HERRERA la cual se acerco a la administración y manifestó que desde el momento en que adquirió el local siempre ha cancelado la administración de forma cumplida y nunca se le manifestó nada, adicional a esto ella adquirió el local hace un año y cuando estaba realizando los trámites para esta compra la administración expidió paz y salvo de este local por todo concepto. Por lo anterior la señora ANA manifestó que ella estaba en la disposición de llegar a un acuerdo con la administración pero desde el momento en que compro el local es decir hace un año, el valor a cancelar por este año de servicio de año es de \$ 252.000.00, la señora ANA manifiesta que teniendo en cuenta que este saldo es descuido de la administración y no falta de interés de ella en cancelar, por lo cual se llevo a un acuerdo con ella cancelando el 50% del valor del servicio de agua dejado de cancelar.
- Se revisó el estado de cartera de los locales que tienen publicidad instalada encontrando que varios de ellos tenían sus avisos publicitarios sin haber cancelado en la administración este concepto, se procedió a hablar con cada uno quienes manifestaron que jamás les habían informado que debían cancelar, teniendo en cuenta esto se llevo a un acuerdo y a partir de esta fecha han cancelado este concepto de forma puntual.
- Se logro comunicación telefónica con la propietaria de los locales 234 y 244 con el fin de llegar a un acuerdo de pago teniendo en cuenta que estos procesos los estaba llevando a cabo el Dr. Roberto Muñoz, al hablar con ella manifestó que no pudo realizar ningún acuerdo de pago ya que ella compró los locales mediante un remate y la administración no le está cobrando desde el momento en que los adquirió sino esta facturando los valores que adeudaba desde antes del remate. Se le solicito hacer llegar a la administración copias de los documentos de compra para de esta forma poder efectuar liquidación real de deuda. Hasta el momento no hemos recibidos dichos documentos para proceder a realizar la liquidación real.
- A finales del mes de enero de 2008 la señora CLAUDIA ROCIO MORENO, Jefe de Servicios Generales y Compras del SETT (Servicios Especializados de Tránsito y Transporte) se comunicó telefónicamente con nosotros con el fin de solicitar en arriendo diez (10) parqueaderos para los usuarios de la nueva sede del SIM Barrios Unidos, del arrendamiento de

estos parqueaderos dependía que esta sede fuera ubicada en este sector. Se procedió a efectuar un análisis detallado sobre el tema teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Disponibilidad y ubicación de parqueaderos

Ganancia Económica

Beneficios para el Centro Comercial

Por lo anterior y con previa autorización del Consejo de Administración, el pasado 25 de febrero de 2008 se procedió a firmar contrato de arrendamiento de parqueadero con la firma CONSORCIO SERVICIOS INTEGRALES PARA LA MOVILIDAD "SIM", bajo los siguientes términos:

Descripción: Alquiler de 10 espacios para parqueo

Ubicación: Costado lateral norte, debidamente numerados.

Horario: Lunes a Viernes de 7:00 a.m. a 7:00 p.m., Sábados de 8:00 a.m. a 3.00 p.m.

Valor del Contrato: \$12.000.000.00 anuales

Vigencia: Un (1) año prorrogable a partir del 1 de marzo de 2008.

Condiciones de Pago: Girar cheque a nombre del Centro Comercial y entregar en la administración, los cinco (5) primeros días de cada mes.

Es de aclarar que para no causar traumatismos en el parqueadero por sobrecupo, se cancelaron mensualidades externas, las cuales se encontraban en mora o no eran constantes. De esta forma el Centro Comercial obtiene un beneficio económico de \$30.000.00 por parqueadero, es decir \$300.000.00 mensuales.

ACTIVIDADES A REALIZAR EN EL 2008

Teniendo en cuenta la visita de inspección efectuada por el Hospital de Chapinero el pasado 9 de Octubre de 2007, se hace necesario realizar las siguientes actividades de carácter urgente con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos hechos por ellos y de esta forma evitar sanciones, dichos requerimientos son:

1. Revisar condiciones de la planta de energía
2. Colocar señalización de ruta de evacuación, salida de emergencia y publicar planos de estas rutas.
3. Habilitar baños públicos para el uso de visitantes (primer piso) el adecuación de estos baños consiste en instalar dispensador de jabón, secador de manos y tener en perfecto funcionamiento sanitarios y griferías.
4. Realizar capacitación y conformar las Brigadas de Emergencia al igual presentar Plan de Emergencias.
5. Renovar pintura de paredes en el piso quinto.
6. Corregir humedades en paredes y techos en baños y parqueaderos.
7. Dotar con percheros las zonas de aseo de los lavatraperos.

Según la última comunicación emitida por la Alcaldía Local de Barrios Unidos el pasado 5 de marzo de 2008, no procederán a realizar la inscripción de la tarifa del parqueadero hasta tanto no se aporte el concepto de sanidad favorable para el Centro Comercial por parte del Hospital de Chapinero.

Es de anotar que algunas de las exigencias hechas por el Hospital de Chapinero ya se han efectuado, tales como:

- Desmanchar los pisos.
- Despegar chicles.
- Realizar la limpieza de los respiraderos del parqueadero.

Acop

- Arreglar la luminaria de los baños.
- Dotar de rejillas los sifones.
- Mantener en perfectas condiciones de aseo, pasillos y pocetas de agua (lava traperos).
- Aseo general del parqueadero.
- Mantenimiento y aseo permanente del shut de basuras.
- Se habilitaron los baños del quinto piso para uso de los visitantes del Centro Comercial, no obstante en esta parte no estamos dando estricto cumplimiento ya que la exigencia de ellos es que los mismos estén debidamente dotados.

INFORME JURIDICO

INFORME ABOGADOS

Dr. RICARDO HUMBERTO MELENDEZ PARRA		
INFORME ENTREGADO EL DIA 4 DE MARZO DE 2008		
LOCAL 506.	PROPIETARIA EDID IMELDA	JUZGADO 8 CIVIL MUNICIPAL
	SE FIJO FECHA DE REMATE PARA EL DIA 26 DE MARZO DE 2008.	
LOCAL 147.	PROPIETARIO HECTOR MEJIA SANCHEZ	JUZGADO 11 CIVIL MUNICIPAL
	SE ENCUENTRA AL DESPACHO PARA LA ELABORACION DE LIQUIDACION.	
LOCAL 317.	PROPIETARIA MARIA PARRA	JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL
	SE VA A ENTREGAR EL PROCESO.	
LOCAL 408.	PROPIETARIO PAUL FELDMAN	JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL
	SE ENCUENTRA RADICADO EN LOS JUZGADOS DE DESCONGESTION PARA REALIZAR LA DILIGENCIA DE SECUESTRO Y BIENES DE LA CASA.	
LOCAL 415.	PROPIETARIO JAIRO HERRERA	JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL
	SE ENCUENTRA AL DESPACHO OFICIANDO PARA LA DILIGENCIA DE SECUESTRO Y/O DESALOJO.	
LOCAL 424.	PROPIETARIA BEATRIZ ACOSTA	JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL
	SE ENCUENTRA PARA ENTRAR AL DESPACHO CON AVALUO DEL BIEN INMUEBLE.	
LOCAL 437.	PROPIETARIO LUIS GRANADOS	JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL
	SE ENCUENTRA A LA ESPERA DE NUEVA NOTIFICACION PARA SEGUIR CON LA EJECUCION DE LA MEDIDA CAUTELAR.	
LOCAL 324.	PROPIETARIO GUSTAVO PALACIOS	JUZGADO 52 CIVIL MUNICIPAL
	SE ENCUENTRA AL DESPACHO REALIZANDO AVALUO.	
LOCAL 233	PROPIETARIO PEDRO HEREDIA	JUZGADO 54 CIVIL MUNICIPAL
	SE SUSCRIBIO LA POLIZA PARA PODER SEGUIR ADELANTE CON LA MEDIDA CAUTELAR.	
Dra. GLORIA ESTELA BALLESTEROS		
INFORME ENTREGADO EL DIA 12 DE MARZO DE 2008		
LOCAL 319.	PROPIETARIA MARIA INES PALACIOS	JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL
	EL DIA 21 DE JULIO SE DECRETO EL EMBARGO DEL INMUEBLE, MEDIANTE OFICIO DIRIGIDO A LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.	
LOCAL 330.	PROPIETARIA LUZ CONSUELO PACHON	JUZGADO 69 CIVIL MUNICIPAL
	SE DECRETO EL EMBARGO DEL INMUEBLE, SE ELABORO EL OFICIO PARA INSTRUMENTOS PUBLICOS QUIEN CONTESTO QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA EMBARGADO POR COBRO COACTIVO.	
LOCAL 429.	PROPIETARIA MARIA ALCIRA RAMIREZ	JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL
	SE ELABORO EL OFICIO A INSTRUMENTOS PUBLICOS PARA REGISTRAR EL EMBARGO QUIEN CONTESTO QUE DICHO INMUEBLE TIENE UN COBRO COACTIVO.	
LOCAL 223.	PROPIETARIO ARIAS SERNA Y SARAVIA	JUZGADO 47 CIVIL MUNICIPAL
	EL JUZGADO DECRETO EL SECUESTRO DEL INMUEBLE EMBARGADO, ESTA PENDIENTE FECHA PARA LA DILIGENCIA PUES LAS MISMAS LAS ESTAN HACIENDO LOS JUZGADOS	

	DE DESCONGESTION QUE LAS TIENEN REPRESADAS.	
LOCAL 436.	PROPIETARIO GERMAN DARIO CASTILLO	JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL PENDIENTE NOTIFICACION DEL DEMANDADO. SE ELABORO EL OFICIO A INSTRUMENTOS PUBLICOS PARA REGISTRAR EL EMBARGO QUIEN CONTESTO QUE NO SE RADICO EL EMBARGO.
LOCAL 410.	PROPIETARIA AMPARO LEAL BELTRAN	JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL SE PRESENTO OFICIO SOLICITANDO EL SECUESTRO DEL BIEN. PENDIENTE QUE EL DESPACHO ELABORE LOS CITATORIOS PARA ENVIARSELOS A LOS DEMANDADOS.
LOCAL 434.	PROPIETARIO EFRAIN POSSO PEÑA	JUZGADO 59 CIVIL MUNICIPAL LA INSPECCION DE POLICIA DE BARRIOS UNIDOS REALIZO LA DILIGENCIA DE SECUESTRO EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2007. LA INSPECTORA ORDENO LEVANTAR UN MURO PARA SEPARARLO DE LOCAL 433 Y HACER INVENTARIO DE LOS MUEBLES QUE SE ENCUENTREN.
LOCAL 321.	PROPIETARIO ABEL ARIZA ANGULO	JUZGADO 45 CIVIL MUNICIPAL PENDIENTE QUE EL DESPACHO ORDENE EL SECUESTRO DEL BIEN IGUALMENTE QUE ELABORE LOS CITATORIOS PARA ENVIAR A LOS DEMANDADOS.
LOCAL 332.	PROPIETARIO ROSA TULIA MORENO N	JUZGADO 64 CIVIL MUNICIPAL EL JUZGADO DECRETO EL SECUESTRO DEL INMUEBLE ESTA PENDIENTE FECHA PARA LA DILIGENCIA PUES LAS MISMAS LAS ESTAN HACIENDO LOS JUZGADOS DE DESCONGESTION QUE LAS TIENEN REPRESADAS.
LOCAL 335.	PROPIETARIA ANA CECILIA LARA	JUZGADO 63 CIVIL MUNICIPAL PENDIENTE OFICIO DEL JUZGADO PARA REGISTRAR EL EMBARGO EN INSTRUMENTOS PUBLICOS.
IGUALMENTE EN DICHO INFORME MANIFIESTA LO SIGUIENTE:		
	" DE ESTA MANERA DEJO RENDIDO ESTE NUEVO INFORME, ESPERO QUE ME LIQUIDEN Y CANCELEN LOS HONORARIOS PENDIENTES POR ESTE CONCEPTO PARA LUEGO EXPEDIRLES EL RESPECTIVO PAZ Y SALVO PARA SUSTITUIR LOS PODERES AL PROFESIONAL DEL DERECHO QUE USTED DESIGNE, PUES NO ESTOY EN DISPOSICION DE CONTINUAR ATENDIENDO ESTOS ASUNTOS A PARTIR DE LA FECHA, EN RAZON A LA DIFERENCIAS CON MUCHAS DE LAS PERSONAS QUE HACEN PARTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y PROPIETARIOS DE LOCALES QUIENES HAN ORQUESTADO UNA PERSECUCION INFUNDADA CONTRA LA SUSCRITA."	
Dr. CARMELO VERGARA		
INFORME ENTREGADO EL DIA 3 DE MARZO DE 2008		
LOCAL 220.	JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL	SE NOTIFICARON 10 DEMANDADOS Y SE SOLICITARON LAS DACIONES EN PAGO LAS CUALES FUERON APROBADAS POR EL JUZGADO EN ENERO DE 2008 A LAS SIGUIENTES PERSONAS *AURELIO LINERO QUINTERO *AURORA RIAÑO DUEÑAS *MARTHA CECILIA ESCOBAR *IRENE CASALLAS ROA *LUZ MIREYA CASALLAS GRISALES *ARIN SUAREZ TAPIERO *FELICITAS MARINA MEJIA DE ORTIZ PENDIENTE QUE EL JUZGADO ELABORE EL OFICIO CON DESTINO A INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA ZONA Y DINERO PARA ENVIAR LOS AVISOS DE NOTIFICACION A 21 DEMANDADOS LOS CUALES SUMAN 127,000.
Dr. JOSE ROBERTO MUÑOZ		
EL DOCTOR JOSE ROBERTO MUÑOZ ENVIO UNA CARTA CON LA DOCTORA GLORIA BALLESTEROS EL DIA 15 DE NOVIEMBRE DE 2008 EN LA CUAL MANIFIESTA LO SIGUIENTE:		

49

"POR MEDIO DEL PRESENTE ME PERMITO COMUNICAR A Ud, QUE EN RELACION CON EL PODER QUE ME OTORGO PARA INICIAR PROCESO EJECUTIVO CONTRA VARIOS PROPIETARIOS MOROSOS POR CONCEPTO DE PAGO DE ADMINISTRACION Y OTRAS EXPENSAS, LAS DEMANDASS NUNCA PROSPERARON POR QUE LA COPROPIEDAD NUNCA SUFRAGO LOS COSTOS DE POLIZAS PARA SOLICITAR MEDIDAS PRECAUTELATIVAS, NOTIFICACIONES Y DEMAS GASTOS DEL PROCESO, POR FALTA DE RECURSOS. TAMPOCO ME COMPROMETO A CONTINUAR CON PROCESOS ALGUNO, POR CUANTO FUI NOMBRADO EN UN CARGO PUBLICO Y POR AHORA ESTOY INHABILITADO PARA EJERCER LA PROFESION DE ABOGADO, POR TANTO QUEDA EN LIBERTAD PARA PROFERIR PODER A OTRO PROFESIONAL DEL DERECHO.

EL DIA 27 DE NOVIEMBRE DE 2007 SE LE ACEPTO LA RENUNCIA COMO APODERADO DEL CENTRO COMERCIAL Y SE LE SOLICITO RINDIERA UN INFORME DETALLADO DEL ESTADO DE LOS PROCESOS Y A LA FECHA DICHO INFORME NO HA SIDO ALLEGADO A LA ADMINISTRACION.

INFORME CARTERA MOROSA

ESTADO DE CARTERA A 19 DE MARZO DE 2008

LC	PROPIETARIO	CAPITAL	INTERESES	TOTAL	ESTADO
102	MELBA NURY PINZON	196.200	3.667	199.867	
103	TERESA DE JESUS MOYA GARCIA	759.812	27.450	787.262	
104	EUNICE ARANDA	202.747	2.043	204.790	
105	EUNICE ARANDA	1.175.545	248.000	1.423.545	
112	ALONSO HERNANDEZ OSORIO	1.128.874	127.187	1.256.061	
115	CARLOS CRUZ SUAREZ	200.400	1.873	202.273	
117	JUAN IGNACIO CASTRO	245.760	61.191	306.951	
120	MARIELA GOMEZ DE ECHEVERRY	136.798	59.329	196.127	
121	EDNA MARIA MOLINA PADILLA	1.284.137	88.309	1.372.446	
122	DIVA VELASQUEZ	587.654	64.317	651.971	
123	DIVA VELASQUEZ	674.008	68.456	742.464	
124	DIEGO ZAMUDIO	426.608	23.544	450.152	
125	JAIME ALMARIO FLORIANO	225.375	55.809	281.184	
127	OLGA CECILIA FONSECA	241.520	39.931	281.451	
129	JULIA EDITH NIETO CAMACHO	243.400	2.275	245.675	
130	JANETH RODRIGUEZ	3.622.570	1.346.316	4.968.886	
131	YANETH RODRIGUEZ	2.153.133	1.887.359	4.040.492	
133	ESTEBAN GARZON	1.855.761	332.126	2.187.887	
134	AURELIO LINERO QUINTERO	755.331	5.234	760.565	
	ELBERTO A JIMENEZ CASTILLO	387.658	11.332	398.990	
142	EDILBERTO RODRIGUEZ	9.215.676	10.511.915	19.727.591	
147	HECTOR MEJIA SANCHEZ	7.151.586	5.640.034	12.791.620	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE ELABORACION DE LIQUIDACION.
148	HECTOR MEJIA SANCHEZ	8.089.331	6.369.648	14.458.979	
208	HAYDE PINZON RUIZ	101.871	8.839	110.710	
209	VICTOR PEREZ	1.112.085	194.906	1.306.991	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE OFICIO DE EMBARGO EN LA OFICINA DE REGISTRO.
215	JAVIER ORLANDO SAINEA	898.584	393.025	1.291.609	
220A	CARLOS BAYONA	185.883		185.883	CANCELO CON CHEQUE POSTFECHADO PARA EL 3

					DE ABRIL DE 2008
220	AURELIO LINERO QUINTERO	70.028.423	81.349.273	151.377.696	AB CARMELO VERGARA. SE RECIBIERON 10 MODULOS EN DACION DE PAGO PENDIENTE DE NOTIFICAR A LOS 21 RESTANTES
222	LEONEL SERNA	6.109.991	8.263.145	14.373.136	
223	ANA LUCIA GARCIA DE RODRIGUEZ	6.409.351	10.024.314	16.433.665	*AB GLORIA BALLESTEROS. PENDIENTE DILIGENCIA DE SECUESTRO.
226	ADRIANA MARIA VELANDIA	1.428.187	11.518	1.439.705	AB RICARDO MELENDEZ. SE ORDENO EMBARGO.
233	PEDRO ANTONIO HEREDIA	5.167.748	3.640.985	8.808.733	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE DECRETEN LA MEDIDA CAUTELAR.
234	GILBERTO GOMEZ SIERRA	7.297.947	9.028.722	16.326.669	
235	JORGE MENDEZ-FABIOLA SANABRIA	813.543	127.191	940.734	
236	ROSALBINA CUBIDES HUERTAS	1.328.163	206.747	1.534.910	
238	PATRICIA GUARIN	6.038.021	5.721.197	11.759.218	
242	WASHINGTON GUERRON SALAZAR	2.242.651	321.184	2.563.835	
243	AUGUSTO JOSE RODRIGUEZ	4.967.103	1.337.938	6.305.041	
244	DORIS ELISA GOMEZ	9.646.715	15.764.471	25.411.186	
248	JAIRO CONTRERAS	10.597.036	14.022.503	24.619.539	
249	GLORIA NOREÑA/ALVARO BARRETO	9.907.919	12.160.680	22.068.599	
308	GLADYS PEÑUELA MONTOYA	5.851.644	7.526.258	13.377.902	
309	VICTOR CALDERON	4.919.982	5.365.172	10.285.154	
313	ROSMERY CHAYA	229.200	4.284	233.484	
317	MARINA DEL SOCORRO PARRA	6.240.760	8.355.396	14.596.156	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE ENTREGA DEL PROCESO
318	MARIO MARTINEZ GOMEZ	613.974	427.121	1.041.095	
319	MARIA INES PALACIOS	3.027.170	2.008.718	5.035.888	*AB GLORIA BALLESTEROS. SE RADICO OFICIO DE EMBARGO EN INSTRUMENTOS PUBLICOS.
320	OMAR DE JESUS ALVAREZ	6.114.201	6.318.574	12.432.775	
321	ABEL ARIZA ANGULO	6.275.783	8.200.545	14.476.328	*AB GLORIA BALLESTEROS. PENDIENTE DECRETO DE EMBARGO.
322	MARIA ADELIA RIVERA VEGA	245.400	63.002	308.402	
324	GUSTAVO PALACIOS RUBIANO	5.738.148	8.487.468	14.225.616	AB RICARDO MELENDEZ. AL DESPACHO REALIZANDO AVALUO.
325	ROSALBA PORRAS	2.112.091	199.293	2.311.384	
329	LIBARDO ENRIQUE AGAMEZ	2.056.884	798.493	2.855.377	
330	LUIS CONSUELO PACHON SANCHEZ	4.823.770	3.306.123	8.129.893	*AB GLORIA BALLESTEROS. SE ORDENO EMBARGO.
332	RAMON NIÑO GALEANO	8.080.847	9.989.778	18.070.625	*AB GLORIA BALLESTEROS. PENDIENTE DILIGENCIA DE SECUESTRO.
333	SAMUEL RUIZ	2.923.658	1.348.769	4.272.427	

dep

334	SANTIAGO RUBIO CAMPO	1.068.976	94.161	1.163.137	
335	ALFONSO GRATINIANO	7.460.307	9.655.290	17.115.597	*AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE DILIGENCIA DE SECUESTRO Y REGISTRO DE EMBARGO.
336	PIRMO INGENIEROS Y ARQUITECTOS	4.613.730	19.419	4.633.149	
337	ANA CECILIA LARA	9.364.482	13.664.724	23.029.206	AB RICARDO MELENDEZ. SE ORDENO EMBARGO.
	LIBARDO TELLEZ	627.632	34.633	662.265	
345	FENNIBAR MONTEALEGRE DE ALAPE	2.353.927	1.453.595	3.807.522	
346	JAIME ALBA	393.324	33.009	426.333	
349	ISIDORO MALAVER RAMIREZ	393.446	10.884	404.330	
401	AURORA YOLANDA BURBANO SOLER	8.074.635	8.401.284	16.475.919	
402	LUCILA BOITA DE MARTINEZ	6.106.583	4.947.478	11.054.061	
405	RAMAJAL LTDA	2.183.447	2.717.098	4.900.545	
406	RAMAJAL LTDA	7.542.958	8.475.146	16.018.104	
407	RAFAEL MARTIN ALVAREZ	6.668.138	6.682.362	13.350.500	
408	FELDMAN PAUL	4.037.772	2.264.048	6.301.820	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE DILIGENCIA DE SECUESTRO.
410	ALFREDO LEAL	8.771.143	9.387.405	18.158.548	*AB GLORIA BALLESTEROS. PENDIENTE EMBARGO.
415	RAUL WALDO MOSQUERA DIAZ	8.151.767	9.413.440	17.565.207	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE DILIGENCIA DE SECUESTRO Y DESALOJO.
423	LUIS FRANCISCO SANCHEZ	1.442.557	128.643	1.571.200	
424	HECTOR GUARIN	5.059.629	5.955.389	11.015.018	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE ENTRAR AL DESPACHO CON AVALUO DEL BIEN INMUEBLE
425	NOHEMY BELTRAN DE RODRIGUEZ	2.136.372	2.308.111	4.444.483	
426	NOHEMY BELTRAN DE RODRIGUEZ	3.178.173	2.915.546	6.093.719	
427	FRANCISCO ALBERTO DELGADO	1.965.914	536.553	2.502.467	
429	MARIA ALCIRA RAMIREZ	9.325.854	11.322.610	20.648.464	*AB GLORIA BALLESTEROS. TIENE OTRO EMBARGO.
430	CARLOS ALBERTO GUZMAN	7.065.667	8.042.594	15.108.261	
	EFRAIN POSSO	5.930.441	4.928.667	10.859.108	
434	EFRAIN POSSO	6.144.589	4.662.016	10.806.605	*AB GLORIA BALLESTEROS. SE ENCUENTRA SECUESTRADO Y PENDIENTE DE LEVANTAR EL MURO QUE LO SEPARA DEL LOCAL 433.
435	ELIZABETH FONSECA DE ROJAS	304.093	7.355	311.448	
436	GERMAN DARIO CASTILLO	9.446.869	15.525.685	24.972.554	*AB GLORIA BALLESTEROS. PENDIENTE REGISTRO DE EMBARGO.
437	LUIS E GRANDOS	7.706.587	8.531.430	16.238.017	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE NOTIFICACION.
438	HERNAN SANDINO	11.835.462	19.796.835	31.632.297	

439	ELVIA E RUSSI KING	1.656.626	151.362	1.807.988	
440	GUILLERMO ARIAS REY	7.541.376	11.815.555	19.356.931	
502	ASESORIAS HOTELERAS	10.409.128	13.402.568	23.811.696	
503	ASESORIAS HOTELERAS	12.713.738	15.527.622	28.241.360	
504	JORGE BOCANEGRA	203.600	3.805	207.405	
505	HUMBERTO CORTES POVEDA	10.271.569	15.121.617	25.393.186	
506	EDITH IMELDA FAJARDO	9.234.729	8.261.545	17.496.274	AB RICARDO MELENDEZ. PENDIENTE REMATE PARA EL 26 DE MARZO DE 2008
507	JORGE BOCANEGRA	739.075	33.213	772.288	
738	DANIEL MERCADO	245.400	57.705	303.105	

TOTALES	446.864.332	478.243.379	925.107.711
----------------	--------------------	--------------------	--------------------

Toma la palabra la señora Lucila y aclara que cuando ella miembro del consejo de administración a Smart Security se le hicieron pagos sobre la deuda que actualmente están cobrando, a lo cual contesta la señora Yolanda Torres que se deben buscar los comprobantes por que ese es el estado de cuenta que ellos enviaron.

Toma la palabra el señor Roberto Salinas y manifiesta que el en varias oportunidades ha visto que las persona que estarán as los baños del 5 piso le dan plata a los vigilantes o a las señoras de servicios generales por el ingreso entonces como lo controla, contesta la señora Yolanda Torres que ese recaudo lo están haciendo las señoras de servicios generales quienes le entregan un parcial por la tarde de lo que han hecho por que es muy complicado que las personas paguen el servicio en la administración del 1 piso y suban a los baños del 5 piso, sin embargo en caso de tener una mejor sugerencia que por favor la de a conocer para aplicarla.

Igualmente manifiesta que de no cumplirse los requerimientos del hospital y de la alcaldía pueden llegar a sellar el centro comercial por no cumplir con las condiciones higiénico sanitarias por ellos requeridas.

En lo referente a los cobros de los honorarios de los abogados se aclara que en los contratos de prestación de servicios suscritos con ellos se establecieron que los pagos los realizaba la administración de acuerdo a lo avanzado en cada proceso.

9. INFORME DEL REVISOR FISCAL

Toma la palabra la señora Blanca Cecilia Ruiz y manifiesta que con lo expuesto anteriormente quedo dado en informe igualmente que en el mes de julio de 2007 se borro el programa de contabilidad la cual estaba adelantada a junio y sobre la cual se estaba rindiendo un informe, por lo tanto se tuvo que rehacer la contabilidad desde diciembre de 2006 hasta la nueva fecha labor que fue desempeñada por la contadora.

Toma la palabra un copropietario y manifiesta que es un error grave de la administración y la contabilidad no hacer un backup por lo menos cada mes

10. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA EL AÑO 2008

Toma la palabra un copropietario y manifiesta que como sugerencia las personas que quieran pertenecer al consejo de administración tengan la suficiente disponibilidad de tiempo y permanezca en el edificio para poder asistir a las reuniones y participar de las decisiones a que haya lugar.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que lo primero que debe hacer el nuevo consejo es tener unas metas claras para que pueda hacer labor, igualmente que se debe cambiar el reglamento adecuado para establecer que como centro comercial en los 2 primeros pisos solo se debe arrendar para comercio no para oficinas y ese control lo puede ejercer la administradora siempre y cuando tenga el soporte del consejo de administración, por lo tanto propone nombrar una comisión para que se cambien el reglamento y se cite una asamblea para su aprobación para no venir cada año a hablar lo mismo y que nadie haga nada.

Toma la palabra la presidente de la asamblea y manifiesta que el reglamento fue modificado en el año 2004, sin embargo que la asamblea puede hacer las modificaciones o ajustes necesarios reuniendo por lo menos el 75% del coeficiente de copropiedad, y es una proposición que se debe tener en cuenta, por que el centro comercial necesita gente comprometida que le tenga amor y que sea vigilante para la buena disposición de los recursos.

Toma la palabra la señora Elizabeth Fonseca y manifiesta que las persona que quieran integrar el consejo de administración realmente estén interesadas en asistir a las reuniones por que el año pasado se nombraron varios propietarios que no asistieron ni a una reunión.

Toma la palabra la señora Yolanda Torres administradora y da lectura a las funciones, deberes y derechos del consejo de administración para que sean tenidos en cuenta por las personas que quieran postularse para ese cargo.

Se postulan las siguientes personas aclarando que deben estar a paz y salvo con la siguiente votación:

Sr.	Gabriel Cuenca	Lc 323	28 Votos
Sr.	Javier Rojas	Lc 341	42 Votos
Sr.	Carlos Prado	Lc 315	36 Votos
Sr.	Eduardo Rodríguez	Lc 225-226	35 Votos
Sr.	Carlos Bayona	Lc 220 A	26 Votos
Sra.	Elizabeth Fonseca	Lc 435	32 Votos
Sra.	Diana Cristina Gómez	Lc 119-120	34 Votos
Sra.	Felisa Mayorga	Lc 315	12 Votos
Sr.	Miguel Ángel Ruiz	Lc 230	41 Votos
Sr.	Manuel Álvarez	Lc 325	26 Votos
Sra.	Lucila de Aguilar	Lc 304	8 Votos

Se establece por mayoría que las 5 personas con mayoría de votos integran los cargos de principales y los 5 siguientes serán los suplentes quedando integrado el consejo de administración así:

Principales

Sr.	Javier Rojas	Lc 341	42 Votos
Sr.	Miguel Ángel Ruiz	Lc 230	41 Votos
Sr.	Carlos Prado	Lc 315	36 Votos
Sr.	Eduardo Rodríguez	Lc 225-226	35 Votos
Sra.	Diana Cristina Gómez	Lc 119-120	34 Votos

Suplentes

Sra.	Elizabeth Fonseca	Lc 435	32 Votos
Sr.	Gabriel Cuenca	Lc 323	28 Votos
Sr.	Carlos Bayona	Lc 220 A	26 Votos
Sr.	Manuel Álvarez	Lc 325	26 Votos
Sra.	Felisa Mayorga	Lc 315	12 Votos

11. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

Toma la palabra la señora Yolanda Torres y manifiesta que se habían citado 3 personas para este cargo de las cuales solo asistió la señora Marisela Cruz Moreno quien a continuación hace su presentación sin embargo las hojas de vida se encuentran en la administración para quien quiera revisarla.

Interviene el señor Nelson Molano y manifiesta el entrego la hoja de vida en la administración para el cargo de revisor fiscal y no entiende por que no fue citado, contesta la señora Yolanda Torres que las mismas se seleccionaron el con presidente del consejo señor Carlos Hernán Alfonso, ya que como lo leyó anteriormente una delas facultades del consejo es selección las hojas de vida que lleguen para el cargo de revisor fiscal, otra razón fue que la experiencia que tiene es mayor en el sector publico y las personas citadas la tienen en el sector privado e igual se había pensado en la posibilidad para que ocupara el cargo de contador, no obstante puede hacer su presentación mientras se trae la hoja de vida que esta en la oficina de administración. Procede el señor Nelson Molano a hacer su presentación.

Toma la palabra el señor Miguel Ángel Ruiz y manifiesta que se esta tomando una decisión emocional por que es muy rápida y es un cargo muy importante y se debe evaluar por que la elección debe ser tomada de acuerdo a las necesidades.

Se ponen a consideración de los asambleístas las hojas de vida de las dos personas presentes asi:

Sra.	Marisela Cruz Moreno	21 Votos
Sr.	Nelson Enrique Molano	38 Votos

Queda elegido por mayoría de votos el señor Nelson Enrique Molano como revisor fiscal para el año 2008.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

1. Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que existe una forma para librar el centro comercial de pagar lo honorarios de abogado de local 220 y consiste en que se revisaron los planos de este sector y son zonas comunes por lo tanto son excepto de embargos y por esa vía legal se podría recuperar para el centro comercial, entonces parece que es algo viable no da ninguna perdida pero si puede ofrecer un gran beneficio para que sea estudiado por la asamblea.
2. Toma la palabra la señora Lucila Galvis y propone que las cuotas de administración sean canceladas directamente en el banco para evitar malos manejos de efectivo y por seguridad.

Esta proposición es aceptada por unanimidad de los presentes con el compromiso de que se debe llevar fotocopias u original de las consignaciones realizadas para poder descargar los

pagos; se emitirá con la cuenta de cobro una circular informativa con esta decisión a partir del mes de abril de 2008 teniendo en cuenta los plazos de los descuentos.

3. Toma la palabra la presidente de la asamblea y pregunta si el local 220 es área común o no, responde el señor Roberto Salinas que inicialmente era un área común que después la constructora dejó colocar un restaurante y como habían corrido la numeración de unos locales creo el local 220 y el 220^a, interviene la señora Elizabeth Fonseca y manifiesta que la constructora vendió ese espacio al señor Benjamín y él hizo el restaurante como se atrasó en el pago de la administración se remató y lo compró una señora Urdaneta al juzgado y ellos lo que hicieron fue dividirlo y comisionaron al señor Aurelio Linero para que vendiera los módulos, interviene el señor Aurelio Linero y manifiesta que sin embargo no hay sino una escritura por que nunca se hizo desenglobe entonces las 31 personas que compraron tienen es una promesa de compra venta e incluso el día de la inauguración de los mismo una señora dejó prendida una veladora y provocó un incendio, después se inició un proceso jurídico por la deuda y muchas de las personas que compramos entregamos los módulos como dación de pago al juzgado las cuales ya fueron aceptadas como lo decía la administradora en su informe; toma la palabra el señor Carlos Hernán Alfonso y manifiesta que ese local era el causante de las discusiones entre el señor Aurelio y el señor Leonel en las reuniones del consejo y como no está desenglobado por eso no se puede aceptar la propuesta del señor Bayona de que él pague los impuestos y se le descuenta de la deuda del local por que como tal el centro comercial no puede asumir deudas que no le corresponden sino que las 31 personas propietarios deben reunir el dinero y ponerlo al día con todas las deudas o dejar que el juzgado continúe con el proceso.
4. Se propone y aprueba que la administración haga primero el cobro directo para después enviar los cobros al abogado, igualmente que se debe cambiar el tipo de contrato suscrito con los abogados actuales ya que los que deben asumir los costos son los propietarios y no la administración.

Siendo las 3:05 p.m. se levanta la sesión.



EUNICE ARANDA
PRESIDENTE

YOLANDA TORRES TORRES
ADMINISTRADORA

ACTA No 53

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
SEGUNDA CONVOCATORIA
14 DE JUNIO DE 2008
CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
NIT. 860.534.762 - 6

Siendo las 9:00 AM del día 14 de junio de 2008 se da inicio a la Segunda Convocatoria a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Centro Comercial Las Rampas con el siguiente Orden del Día previamente enviado con la convocatoria.

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Elección de Presidente y Secretario para la Asamblea.
3. Nombramiento de comisión para revisión y aprobación del acta.
4. Informe Comisión Verificadora.
5. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros.
6. Presentación y Aprobación del Presupuesto 2008.
7. Reactivación cartera.

DESARROLLO DE LA SESION

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM

Siendo las 9:00 a.m. se procede a realizar la verificación del Quórum así:

LOCAL	PROPIETARIO	COEF.
101	RAUL GABRIEL CUENCA RODRIGUEZ	0,8321
103	TERESA DE JESUS MOYA GARCIA	0,5823
106	ALBA LUCIA GOMEZ	0,5823
107	SAUL CARDENAS	0,5442
109	MARIA ESTHER ORTIZ	0,5823
110	ANA HERRERA	0,5823
111	ANA HERRERA	0,5823
113	JULIO ARMANDO SARMIENTO PLAZAS	0,6984
118	FELIX ALBERTO CUBILLOS	0,7604
119	DIANA CRISTINA GOMEZ	0,4336
120	DIANA CRISTINA GOMEZ	0,2733
121	EDNA MARIA MOLINA PADILLA	0,2712
124	DIEGO ZAMUDIO	0,371
127	OLGA CECILIA FONSECA	0,3976
128	JOSE LEONEL CARDOZO OYOLA	0,3698
129	NIETO CAMACHO JULIA EDITH	0,6007
130	YANETH RODRIGUEZ	0,5619
131	YANETH RODRIGUEZ	0,5564
132	MARIA DEL ROSARIO PERILLA	0,5497
134	AURELIO LINERO QUINTERO	0,4352
135	NOHELIA PALACIO DE MARTINEZ	0,564
136	ROSALBINA CUBIDES HUERTAS	0,4361
137	PEDRO ANTONIO HERRERA MIRANDA	0,5616
139	LUCILA URREGO DE MUÑOZ	0,5259

144	LUZ MERY PALACIO	0,5509
201	RUBEN GOMEZ GOMEZ	0,513
202	MARIA ANGELA DOMINGUEZ	0,4718
203	JAIME JOSE MONCALEANO	0,4507
206	RAUL GABRIEL CUENCA RODRIGUEZ	0,4507
207	JOHANA ASTRID ESPINEL PALACIO	0,4507
208	HAYDE PINZON RUIZ	0,2947
216	MARLENY CORREA PALACIO	0,4507
217	NOHELIA PALACIO DE MARTINEZ	0,2947
218	ELVIA MARIA NOVOA	0,2528
225	EDUARDO RODRIGUEZ	0,2724
226	EDUARDO RODRIGUEZ	0,2724
227	MARIA DORIS MARTINEZ	0,2724
229	VICTORIA ROCHA	0,277
230	VICTORIA ROCHA	0,4022
231	MELLS DE COLOMBIA	0,3698
232	HERNANDO MACHUCA PEREZ	0,5652
235	JORGE MENDEZ-FABIOLA SANABRIA	0,4361
237	GUILLERMO PALACIOS	0,4355
239	OTILIA PERICO	0,4361
240	MARIO LOPEZ TORRES	0,4361
242	WASHINGTON GUERRON SALAZAR-MARTHA LUNA	0,6303
247	ROSA HELENA SANCHEZ MUNEVAR	0,579
249	GLORIA NOREÑA/ALVARO BARRETO	0,5643
301	MARIA YADIRA VASCO DE GONZALEZ	0,5143
306	LUZ ESPERANZA GARZON MOGOLLON	0,4507
310	PEDRO ANTONIO HERRERA MIRANDA	0,5143
314	FELISA MAYORGA	0,4507
315	GRUPO ESCALA EMPRESARIAL	0,4507
316	MARIO IVAN -JOSE ALBEIRO SERNA	0,6813
323	RAUL GABRIEL CUENCA GALVIS	0,2745
325	ROSALBA PORRAS	0,2724
331	MELLS DE COLOMBIA	0,3698
338	BENJAMIN PEDROZA RODRIGUEZ	0,4367
341	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,4868
342	AYDA LEGUIZAMON FORERO	0,535
348	FLOR SANCHEZ DE SEPULVEDA	0,561
411	MARTHA YADIRA GOMEZ ACERO	0,4718
420	INES BERNAL DE RAMIREZ	0,4107
431	LUZ MARTHA DIAZ	0,3698
435	ELIZABETH FONSECA DE ROJAS	0,4367
439	ELVIA E RUSSI KING	0,546
501	BLANCA DIAZ	0,4947
504	JORGE BOCANEGRA	0,601
507	JORGE BOCANEGRA	0,6098
722	HERNANDO SANTOS ALDANA	1,2148
724	LUCILA GALVIS DIAS	0,6367
740	JOSE MANUEL MARTIN- NORVERTO VELAZCO	0,5139
		35,0882

LOCAL	PROPIETARIO	APODERADO	COEF.
102	MELBA NURY PINZON	JULIA EDID NIETO	0,5787
104	EUNICE ARANDA	ALONSO CARRILLO	0,5823
105	EUNICE ARANDA	ALONSO CARRILLO	0,5823
115	INMOBILIARIA CRUZ PINZON	JULIA EDID NIETO	0,5442
122	DIVA VELASQUEZ	LUIS A HERNANDEZ	0,2712

Luego se procedió con la persona autorizada de dicha empresa a hacer un acuerdo de pago y se consiguió un descuento de \$ 699.249 para un saldo neto a cancelar de \$ 2.400.000 para abonar en cinco cuotas iguales mensuales de \$ 480.000 cada una."

*Pregunta el señor Pedro Herrera a quien se le culpa por el error de la empresa de monitoreo. Contesta el señor Carlos Bayona que ese error viene de tiempo atrás ya que las cuentas por pagar las enviaban a una cuenta general y no una cuenta individual por proveedor por tal razón se presento la confusión sobre si se había pagado o no.

Propone un copropietario para evitar estos problemas pedir un paz y salvo cada 6 meses a los proveedores para saber en que estado se tiene cada cuenta.

"2.- Pasando al segundo punto que concierne a la adquisición de dos (2) computadores por parte de la administración y avalada por el consejo, donde la señora Lucila Galvis presentó ante Ustedes un recibo de caja menor aparentemente sin contabilizar, creemos justo que Ustedes conozcan los descargos presentados por la señora gloria después de la asamblea y radicada en la administración del centro.

* Se da lectura a la carta enviada por la señora Gloria Ballesteros respecto al punto tratado.

a.- Que un primer computador se adquirió el 12 de agosto de 2006 a la empresa PC NETWORK LTDA de propiedad del señor Mauricio Díaz, por la suma de \$ 1.450.000.00
b- Un segundo computador se adquirió el 25 de enero de 2007, por valor de \$1.270.000 a la empresa mells de Colombia s.a., cancelándose mediante un cruce de cuentas que se hizo con dicha empresa y no presenta ninguna observación inicial.

Que en el caso del primer computador fue cancelado Cuatro meses después con el comprobante de egreso # 457 con fecha diciembre 28 de 2006 pero sin firma de recibido que da aval a la cancelación , pero sí verificado por el revisor de la época señor José Gustavo Jiménez aceptando dicho comprobante en contra de las normas contables vigentes.

Que al revisar los asientos contables, el recibo que presentó la señora Lucila Galvis del mes de agosto de 2006 a pesar de ser girado para la compra del computador por la suma de \$ 473.000 este recibo aparece a nombre De Cristian González, muy diferente al del vendedor Mauricio Díaz y al parecer está con visto de contabilidad pero extrañamente no aparece ningún asiento contable, donde conste la salida de dicho dinero.

Dada tal situación se procedió a hacer un balance de prueba de dicho mes para confirmar si dicho dinero había salido y se encontró que en las legalizaciones de caja menor se encuentra un faltante por \$ 963.665 desconociendo su destino.

Pero lo que preocupa es el faltante de ese mes de agosto, donde aparecen comprobantes de egreso por un valor, pero llevados a los libros de diario por un valor diferente, hecho fáctico para no aprobar los estados financieros dado que ameritaría una auditoria, pero serán Ustedes que a la luz de los hechos presentados tomen dicha decisión.

Se presenta un cuadro sobre las cajas menores de agosto de 2006 en la cual explica el señor Nelson Molano que esta la fecha, el numero de comprobante de egreso, el valor y por el cual se hicieron los asientos contables, suponiendo que el valor de los comprobantes de egreso debe ser igual al registro contable, entonces es la asamblea la que debe sacar sus conclusiones

INFORME CAJA MENOR AÑO 2006

fecha	comprobante giro	justifica	
juli 31/06	-4418	423.763	35.098
agosto 1/06	4419	42.587	42.587
agosto 9/06	4434	342.240	42.240 creación
agosto 5/06	4435	56.500	56.500
agosto 3/06	4436	84.050	84.050
agosto 31/06	4452	300.000	325.000
		1.249.140	585.475
caja sin justificar		300.000	
total		1.549.140	
diferencia sin justificar			963.665

En el cuadro anterior se puede observar con claridad el inadecuado manejo de la caja menor durante este periodo como la continuación se explica.

- La caja menor empezó a operar sin su debida creación, lo cual es ilegal, puesto que la lógica y la norma indica que los gastos deben hacerse de manera ordenada y autorizada, lo que indica que estos gastos antes de la creación son ilegales y no autorizados.
- Los comprobantes de egreso no corresponden con los valores que se utilizaron, esto indica que se giro mas dinero que el que se utilizo, desconociendo su destino.
- La suma total de los retiros por cada caja menor suman \$1.549.140 y los gastos justificados \$585.475 para una diferencia faltante de \$963.665

La anterior diferencia no se pude determinar que destino se le dio, por lo tanto se presume que fueron dineros que se giraron y no se justificaron, por lo tanto debe aparecer como cuentas por cobrar al responsable de este proceso hasta que se justifique o se reintegre

Se anexa soportes

3.- Ahora pasamos a explicar a Ustedes señores asambleístas la situación de cartera de los locales 141 y 432.

Inicialmente tocaremos lo concerniente al local 141 de propiedad del señor Hermes Hernández, que por lo manifestado por algunos copropietarios en la asamblea registraba dudas sobre su saldo de cartera y que antes de dicha asamblea figuraba con un saldo importante y después apareció en ceros.

Para dar claridad a este respecto permítanos hacer una retrospectión y colocarnos en contexto para entender que ocurrió.

1.- Para dar cumplimiento a la asamblea ordinaria de marzo de 2007 la administradora de la época señora Gloria, el revisor José Gustavo Jiménez, y el consejo envían a los propietarios los estados financieros, pero también el estado con corte a mazo de 2007 de los deudores morosos que ha esa fecha tiene el centro comercial.

En ella aparece el local 141 del señor Hermes con Una deuda de \$ 10.281.358 (Cap. \$3.784.526 y Int. \$ 6.496.832) pero en las observaciones aparece que con Acuerdo de Pago como Ustedes pueden apreciar, Este documento es copia fiel de dicho informe.

2.- Ahora quisiese que Ustedes conozcan los descargos que presentó la administradora días después de la asamblea, mediante carta a la administración del centro.

“En relación con la cuenta del local de propiedad del señor Hermes, les pido consultar las actas

81

123 DIVA VELASQUEZ	LUIS A HERNANDEZ	0,2712
140 MAYERLY MONROY CALLEJAS	ESPERANZA GARZON	0,5427
141 HERMES MANUEL HERNANDEZ	MARTHA BALLESTEROS	0,5417
204 AURA GASCA PEÑA	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,5763
209 VICTOR PEREZ	CARLOS BAYONA	0,2996
210 LAURA ROJAS	JULIA EDID NIETO	0,513
211 LUZ JIMENA RAMIREZ	MARIA ANGELA DOMINGUEZ	0,4718
236 FERNANDO GARZON ORJUELA	MARIO IVAN SERNA	0,4266
245 SADY ESCORCIA	ILIA CABALLERO ESENCIA	0,8544
246 SADY ESCORCIA	ILIA CABALLERO ESENCIA	0,6486
250 ENRIQUE GARCIA GARCIA	LUIS HERNANDO MACHUCA PEREZ	0,5885
304 LUCILA GUTIERRES DE AGUILAR	MARTHA VERGARA	0,4507
307 NESTOR A GARZON MOGOLLON	ESPERANZA GARZON	0,4507
311 JAIME CABALLERO Y ELVIRA	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,5869
312 CARLOS ALFONSO	LEONOR AVILA DE PALACIOS	0,4507
326 MARCOS FIDEL BARRERA MORALES	CARMEN ALICIA GUANA	0,2724
334 BLANCA CAMPO	MARIO IVAN SERNA	0,4367
335 GRATINIANO ALFONSO	CARLOS PRADO	0,4367
340 EUDORO CARVAJAL	FRANCISCO JAVIER ROJAS	0,4367
344 RUTH LILIANA REINOSO	ALEXANDRA SANCHEZ	0,5362
349 ISIDORO MALAVER RAMIREZ	NAYIBE RINCON SANABRIA	0,5885
403 JUAN PABLO CORTES	JHONATAN ANGEL	0,4507
404 CESAR CORREDOR	OLGA CARDENAS GARCIA	0,4507
412 JUAN PABLO CORTES	JHONATAN ANGEL	0,4507
413 AMANDA BARRERA	ANDREA KECAN BARRERA	0,4507
418 FLORENTINO RUEDA ACEVEDO	FELIPE DUMAN	0,2354
425 NOHEMY BELTRAN DE RODRIGUEZ	MARIO IVAN SERNA	0,2724
426 NOHEMY BELTRAN DE RODRIGUEZ	MARIO IVAN SERNA	0,2724
428 RENE RAMIREZ	FERNANDO RAMIREZ	0,3912
748 MARIA EMMA SALINAS	JOSE ANTONIO RUIZ CHAVEZ	0,7366
750 MARIA EMMA SALINAS	JOSE ANTONIO RUIZ CHAVEZ	1,092
		17,7421

TOTAL COEFICIENTE 52.8303%

Existiendo el quórum decisorio y deliberatorio se procede a continuar con el orden del día.

Igualmente se encuentran presentes la señora Blanca Cecilia Ruiz Revisor Fiscal, el señor Nelson Molano Revisor Fiscal y Ana Lucely Ríos Contadora.

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Toma la palabra la señora Yolanda Torres y manifiesta que como es costumbre la administradora hace las veces de secretario y solicita postulantes para presidir la asamblea.

Se postula y queda elegida la señora Diana Cristina Gómez como presidente de la asamblea.

3. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISION Y APROBACION DEL ACTA.

Se postulan las siguientes personas:

Sr.	Pedro Herrera	Propietario local 137 y 310
Sr.	Luis Hernández	Apoderado local 122 y 123

Quienes queda elegidos por unanimidad de los presentes.

4. INFORME COMISION VERIFICADORA.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y solicita e siga un orden en la exposición que va a realizar la comisión verificado así, son 5 puntos entonces al terminar cada punto se puede preguntar para evitar interrupciones, a continuación procede a leer el informe sobre lo encontrado así:

"Honorables asambleístas

En cumplimiento con lo aprobado en la asamblea ordinaria del 29 de marzo de 2008, asumimos el gran compromiso de hacer claridad, sobre algunas situaciones dudosas presentadas por algunos asambleístas y que originaron en parte la no aprobación de los estados financieros del centro comercial en el ejercicio anterior.

Estas situaciones presentadas por algunos asambleístas son a saber:

- 1- cuentas por pagar de la empresa Smart Security (sistema de alarma) y presentadas por la actual administradora por un valor de \$ 5.302.941 a corte de Nov.de 2007 y que a decir de dicho documento presentaba una mora por más de 2 años.
- 2- Recibo de caja menor expedido por la administradora Gloria Ballesteros por la suma de \$ 473.000 para la compra de un computador y presentado a la asamblea por la señora Lucila Galvis y que al parecer no se había tomado en cuenta a la hora de cancelar dicho computador.
- 3- Situaciones de cartera de los locales 141 y 432.
- 4- Aseo capital.

En aras de ofrecer claridad y transparencia por parte de los miembros de la comisión, nos hicimos acompañar de la administradora para foliar las carpetas de estos locales al igual que solicitar copias de las mismas, para evitar manipulaciones de documentos, al igual que de los otros hechos que obligan manejos de documentos contables.

En consideración y después de realizar la respectiva averiguación, guardando siempre imparcialidad y entendiendo que nuestra función no es la de ejercer como juez, sino más bien presentar a Ustedes honorables asambleístas un informe detallado que permitan dar claridad sobre los hechos mencionados.

En consecuencia, el primer punto que refiere a la Cuenta por pagar a la empresa smart security por un valor de \$ 5.302.941 a Nov. 2007 nos permitimos informar:

Que la cuenta de cobro que adjuntó la empresa smart security a la administración del centro comercial carece de cualquier sustento contable, dado que la parte contable de dicha empresa no tubo en cuenta abonos que desde el año 2005 ha realizado el centro comercial, y que lamentablemente la parte contable y administrativa del centro comercial no supo detectar.

Que esta comisión después de hacer la respectiva conciliación de este proveedor encontró que el saldo correcto a 30 de abril de 2008 es de \$ 3.099.249 y no de \$ 5.302.941 a Nov de 2007, como pretendiera dicho proveedor.

24

del consejo de administración del año 2007, quienes resolvieron lo pertinente previa consulta a la revisoría fiscal”.

Ahora bien, siguiendo las directrices como lo sugiere la administradora quiero que conozcan de primera mano los argumentos que emplea la administradora para cancelarle la deuda del señor Hermes y que ella en sus descargos afirma que fue el consejo con aval de de la revisora fiscal. Acta # 1 de 23 de abril de 2007. Informe de la administradora (Gloria Ballesteros):

En primer lugar el día 9 de enero del presente año (2007) el señor Hermes radicó un oficio solicitando estado de cuenta del local 141 el cual adquirió el 25 de abril de 2003 y que desde entonces ha venido pagando las cuotas de administración puntualmente.

Que una vez revisada la historia contable de dicho local encontramos que era de propiedad de la señora Mercedes Claro, quién a través de apoderado de oficio lo adquirió en remate y en este mismo oficio relaciona la cancelación de las administraciones de julio a octubre del 2003, y manifiesta que con estos pagos queda la señora a paz y salvo y que la administradora de la época Lucy de feria Expide paz y salvo el 16 de octubre de 2003. Hasta ahí el informe de la administradora.

2.- Ahora quiero que nos traslademos a la asamblea de ese 24 de Marzo, y para ello he traído unos apartes que es fiel copia como lo puede certificar la actual administradora de lo que manifestó el señor revisor fiscal de la época señor Gustavo Jiménez para dar posesión al consejo elegido minutos antes.

“ Quiero hacer una aclaración en aras de que se hagan las cosas de acuerdo a como esta en el reglamento, dicen que los miembros del consejo deben estar totalmente a paz y salvo entonces de las personas que están postuladas voy a ver el estado de la cartera y les digo si pueden o no. Del local 141 don Hermes tiene acuerdo de pago con la administración está en el listado “\$10.200.000”, el caso es que el compró el local en un remate y no sabía lo de la deuda y entonces es para que Ustedes ahora tengan en cuenta las cosas.”

Que revisada los folios de dicho local y la argumentación para dar por extinguida dicha deuda esta comisión se permite concluir de acuerdo a los documentos que reposan en la administración del centro.

1. Que a la fecha de la asamblea ordinaria del 24 de marzo de 2007, existía una deuda del local 141 por un monto de \$ 10.281.358 de propiedad del señor Hermes Hernández.

2. Que en esa misma asamblea el revisor de la época señor José Gustavo Jiménez certifica a la asistencia que el local 141 fue adquirido con una deuda con el centro comercial y de eso es consiente el señor Hermes al postularse para ser reelegido para el consejo.

3. Que la argumentación que presenta la administradora para dar por cancelada dicha deuda es inexacta dado que ella le informa al consejo que la administradora de época expide un paz y salvo el 16 de Octubre de 2003 y que en la carpeta del local no aparece ningún paz y salvo. y que además se le pidió al señor Hermes en comunicación escrita en dos ocasiones que presentara dicho paz y salvo a esta comisión y no recibimos respuesta alguna.

4. Que existe Una certificación expedida por la administradora de la época señora Lucy de Feria y recibida como aparece al pie de carta firmada por Hermes con fecha de 21 de Octubre de

2003, o sea cinco días después al paz y salvo que dice poseer, y que Ustedes pueden apreciar, donde certifica que posee una deuda por cancelar de \$3.784.523.

5. Que existe en el centro además de este documento otros folios que prueba que esa deuda jamás fue cumplida y que de ello era conocedor el señor del local 141 y al parecer la administradora.

6. Que la revisoría de la época hizo verificación de dicho local a partir del año 2004 y no tubo en cuenta el origen de la deuda que venía del año 2003.

7. que dada tal situación esta comisión recomendó reversar dicha determinación y cargar a dicho local nuevamente la deuda hasta tanto la Asamblea determine a la luz de los hechos los pasos a seguir.

_____ -
Al respecto la asamblea en pleno determina que se debe reversar la cuenta del local 141 y hacer valida la deuda que tenia con el centro comercial.

_____ -
4.- Referente a la situación del local 432 del señor Humberto Jaimes Arbeláez que presentaba una deuda de \$14.627.020 de capital \$ 7.153.995 e intereses \$ 7.715.653.

Esta comisión encontró que el señor Humberto Jaimes, se acogió a lo aprobado por la asamblea donde se determinó la condonación de los intereses y que en tal virtud canceló el respectivo capital.

Que el manejo que se le dio al dinero por parte de la administradora y el abogado no fue el más adecuado, dado que a dicho local se le condonó los intereses siempre y cuando asumiera las costas hasta ese momento generadas como consta en esta certificación expedida por la administradora.

Que el día 25 de Abril de 2007 se acercó el señor Ricardo Meléndez abogado de dicho local y entregó la suma de cinco millones de pesos por concepto de pago de la deuda de dicho local, dinero que fue depositado en la cuenta del centro, dinero que había recibido realmente el 20 de abril el señor Meléndez.

Quedando un saldo pendiente por \$ 2.153.995.00

Que inexplicablemente el señor Meléndez no entrega el saldo pendiente, dado que en dicha autorización se le había autorizado recibir el capital y que los honorarios de abogado los cubriría el propietario del local y como lo expresa el contrato que tiene el centro firmado con él.

Que veinte días después la administradora o sea el 10 de mayo genera el comprobante de egreso # 4733 por \$ 2.150.000 legalizando dicho faltante con el concepto pago de honorarios, como Ustedes pueden apreciar sin firma de beneficiario y sin tener claridad de cuales honorarios.

Que dada tal situación esta comisión le sugirió a la parte administrativa del centro abrir una cuenta por cobrar a nombre del señor Meléndez y la administradora hasta tanto no certifiquen a que procesos hace referencia esta Retención de dinero.

_____ -

Toma la palabra el señor Leonel Cardozo y manifiesta que hay muchos puntos por aclarar ya que sean mirados cosas puntuales pero no generales, entonces lo primero que hay que hacer es una auditoría para establecer si realmente hay algún faltante de esa época, en relación con lo del abogado Meléndez dice muy claro en una carta que hubo una discusión con el por que se tomó la plata anticipadamente sin ninguna autorización, en relación con lo del señor Hermes hay un acta posterior cuando ya estaba la revisora fiscal señora Blanca donde el informo que el había comprado ese local con esa obligación y que asumía la deuda si le descontaban los intereses, igualmente que si se iba aun proceso solo se le iban a cobrar o de los últimos tres años por que lo demás ya estaba prescrito y de eso fue muy claro en decirles a la revisora fiscal y la contadora que depuraran las cuentas ya que una persona no tiene razón de que aparezca debiendo 10 años si en la práctica lo único que se le puede cobrar son los últimos 3 años y para que se inicien procesos civiles si se va a gastar un poco de plata para cobrar una deuda que ya esta prescrita, eso se discutió en varias asambleas. Interviene el señor Carlo Bayona y manifiesta que el dictamen de la señora Blanca revisora fiscal manifiesta que reviso la cuenta desde el año 2004 y la deuda viene desde el año 2003 por eso se foliaron los documentos de las carpetas de los locales en investigación y en las mismas no se encontró ningún acuerdo de pago.

Toma la palabra un propietario y manifiesta que uno no puede entrar a la ligera a hacer transacciones o conciliaciones argumentando la figura de la prescripción ya que esta la tiene que presentar el deudor y el juzgado es quien decide si la acepta o no entonces la administradora no puede entrar a hacer el juicio sin tener la resolución del juez, entonces es absurdo hacer estos acuerdos tratándose en una presunción de que esta prescrito pero el administrador no puede ser juez y parte al tiempo.

Toma la palabra el señor Nelson Molano y manifiesta que en cuanto al punto de los honorarios del abogado se cometieron dos errores primero porque el señor tomo el dinero sin ninguna autorización y después, por que para justificar esto se hizo un comprobante de egreso pero se cometió un error mas grande pues cuando yo pago algo se presume que el dinero esta en caja o en bancos y estos no se sacaron de ninguno de los dos y si dejaron de entrar otros dos millones que hacían parte de la negociación, entonces debieron entrar siete millones pero entraron cinco faltan dos y adicionalmente se pagan dos millones que no se sabe de donde entonces si miran los asientos en bancos hay una salida de dinero sin haber una entrada del mismo.

5. En cuanto al tema de aseo capital viene desde la administración del año 2006 entonces dentro de los temas encargados por la asamblea de copropietarios el pasado 29 de marzo de 2008 se encuentra el relacionado con la deuda de aseo capital de la cual informamos a ustedes:

1. El día 6 de septiembre de 2006 mediante comunicación enviada la señora Gloria Ballesteros administradora para esta fecha la doctora Aurora Vivas abogada contratada por la señora Patricia Prieto informa que la deuda que se tenía con aseo capital la cual ascendía a \$66.874.000 se logro rebajar la suma de \$38.772.000 para lo cual anexa la factura correspondiente por dicho valor expedida por aseo capital, la cual después de verificados los documentos no aparece. Se cita a asamblea extraordinaria el 20, el 25 de noviembre de 2006 donde la doctora Gloria Ballesteros informa la labor que la doctora Aurora había adelantado pero no queda claro lo siguiente "el día 25 de noviembre de 2006 mediante asamblea extraordinaria convocada por la doctora Gloria Ballesteros se informa a los asambleístas que gracias a la labor efectuada por la doctora Aurora Vivas se logro obtener que de los \$66.874.000 que se debía se hiciera una nueva liquidación quedando un valor a pagar de \$48.202.00 cifra que no concuerda con la que había pasado inicialmente, en esta asamblea fue en la que se aprobó la cuota

extraordinaria que fue de \$245.000 para pagar de contado o en cuotas de \$40.900 a 5 meses, esta liquidación se hizo sobre los \$44.000.000, el 14 de diciembre de 2006 la doctora Gloria en representación del centro comercial firma un acuerdo de pago con Aseo Capital que ya no es por \$38.772.000 sino por \$37.092.000 después que en la asamblea se había dicho que eran \$48.000.000, por este motivo fuimos a aseo capital y solicitamos copia de los acuerdos que se habían firmado con el centro comercial, y nos entregaron 6 acuerdos todos incumplidos, sin embargo la duda es cuanto dinero se saco realmente del centro comercial para pagar esta deuda e igualmente la plata que se pago en asesorías se perdió por que con cada acuerdo que se incumplía era una multa y mas intereses.

Igualmente en la circular 0045 del 12 de octubre de 2007, firmada por el señor Carlos Hernán Alfonso presidente del consejo de la época y la señora Gloria Ballesteros administradora en la cual informan que el CC ha recibido la suma de \$28.699.726 por concepto de la cuota extraordinaria de aseo capital, aparte de esto se vendió el local 338 por \$8.000.000 y también sacaron de la cuenta de imprevistos del centro comercial \$7.000.000 y aun al día de hoy se esta debiendo una cuota de aseo capital.

Toma la palabra el señor Leonel Cardozo y manifiesta que con la señora Lucila se hizo un censo y se le informo a los propietarios de los locales que tuvieran contador independiente que llevaran los recibos para descontarles la cuota extraordinaria, igualmente como existe la cultura del no pago y los recibos llegan con una fecha de vencimiento y si no se pagan los cortan, entonces había que echar mano del dinero que hubiera disponible para no dejarlos cortar y cumplir con la obligación, igualmente hay muchas personas que todavía están debiendo la cuota extraordinaria.

Toma la palabra la señora Blanca Ruiz revisora Fiscal y manifiesta que en su momento el señor Carlos Bayona solicito una aclaración de esa cuenta, ella la hizo y se cree que llegaron a la misma conclusión por que ella vio un soporte del año 2008 por \$48.000.000 de aseo capital sin embargo fue firmado un acuerdo de pago en noviembre o diciembre por \$37.000.000 que fue cuando se aprobó cobrar estas cuotas, entonces en el año 2007 solamente era el recaudo de las mismas según lo programado, el señor Leonel le manifestó que en ese lapso se debió haber pagado una cuota haber si suman los \$48.000.000.

Toma la palabra el señor Carlos Bayona y manifiesta que las siguientes son las conclusiones o sugerencias.

1. Es imposible aprobar los estados financieros ya que se tiene mas claro que fue lo que ocurrió.
2. Sugiere que se haga una auditoria y se nombra una comisión anexa para verificar que se haga bien.

Se acuerda que como son 5 puntos los encargados para la comisión y ya se expusieron todos entonces se debe votar punto por punto para tomar las decisiones pertinentes así:

1 Punto: Smart Security: este tema ya fue aclarado y conciliado con el acuerdo de pago suscrito con la administración.

Igualmente se aclara que si se piensa en cambiar de empresa de monitoreo se debe cambiar igualmente todo el cableado que existe en el centro.

2 Punto: Compra de computador.

Se acuerda crear una cuenta por cobrar hasta que se averigüe realmente que fue lo que ocurrió.

3 Y 4 Punto: Estado de cuenta de los locales 141 y 432 se propone hacer una auditoria.

Le consultan al señor Nelson Molano que costo y cuanto podría durar una auditoria, a lo cual contesta que desde el tiempo en que han presentado los hechos mas o menos dos meses con un costo de \$4.000.000 a \$5.000.000 aproximadamente.

Se decide y acuerda que en cuanto a la cuenta del local 141 propiedad del señor Hermes reactivarla con la deuda que tiene a partir del 1 de enero de 2008.

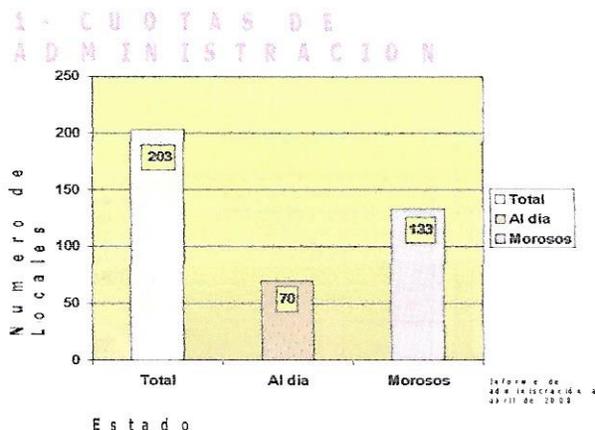
Toma la palabra el señor Nelson Molano y manifiesta que es muy respetable que la asamblea decida hacer una auditoria pero quiere que se tengan en cuenta dos puntos:

El primero es que el centro comercial a hoy la parte financiera y contable esta parada porque no se han aprobado los estados financieros y si piden un balance a primero de enero no lo hay y mucho menos uno de mayo, entonces tienen que sopesar dos cosas antes, una es la parte monetaria ya que una auditoria por menos de \$4.000.000 no se hace ya que se tienen que contratar a otras personas para que miren minucias y hay que reconstruir la contabilidad de 3 o 4 años y colocaría en oposición la contabilidad y el manejo que se le debe dar al centro comercial de aquí para adelante, por lo tanto les sugiere que autoricen a la administración para arrancar balances a 1 de enero con saldos iniciales es decir dejar diciembre de 2007 quieto si lo van a auditar o no y que se arranque a partir del 1 de enero de 2008 con saldos iniciales haciendo un inventario de todas las cuentas, ya que ahora que les expliquen el estado de cartera es tenebroso ya que un centro comercial como este que le estén debiendo cerca de \$1.000.000.000 es absurdo, donde el recaudo de cartera no esta ni en el 30% de personas que paga al día entonces se podrán dar cuenta el problema de flujo de efectivo que hay, y un profesional cualquiera dice si empiezo pero me dan la mitad si es una persona seria que quiera hacer su trabajo.

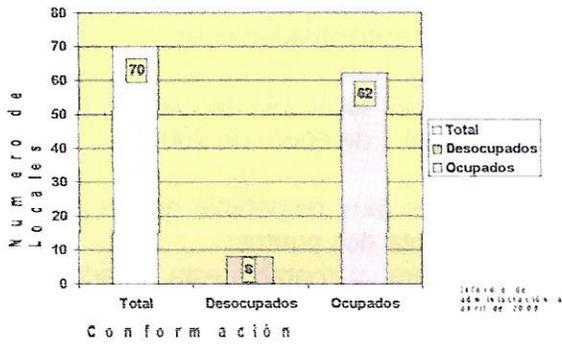
Lo segundo es mirar si es relevante pagar esa auditoria y luego presentar unas demandas que muy seguramente van a llevar que a unos seis o diez años como procesos civiles y pagarle a un abogado para llegar a la conclusión que valga mas el collar que el perro. Sin embargo hay que tener en cuenta el trabajo del señor Bayona en el cual se nota una total decidía por parte de la administración de ese tiempo sobre el manejo del centro, entonces los invita a que se atienda la posición del señor Bayona, de la administración cuando se trate el tema de cartera y el presupuesto el cual básicamente esta basado en recuperación de cartera, entonces si no se recupera no se puede ejecutar, por lo tanto sugiere que atiendan muy bien la parte financiera.

5. REACTIVACION CARTERA

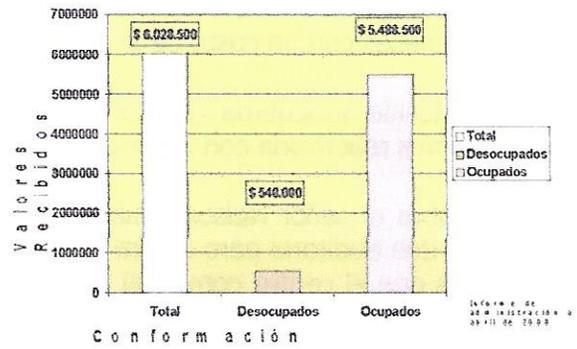
Toma la palabra el señor Carlos Prado y procede a rendir el informe de cartera así:



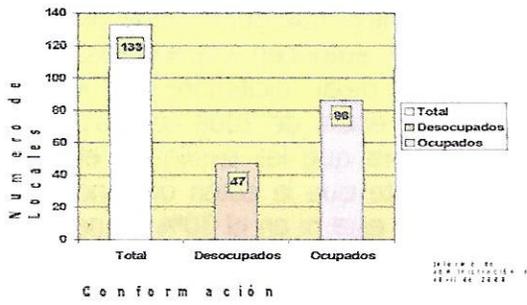
LOCALES AL DÍA



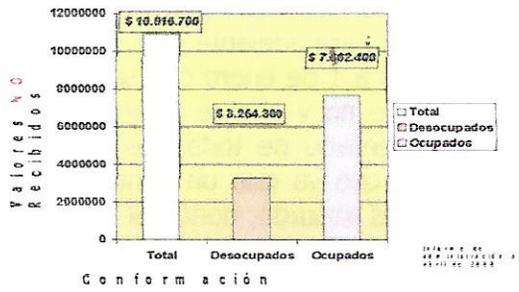
VALOR DE LA ADMINISTRACION



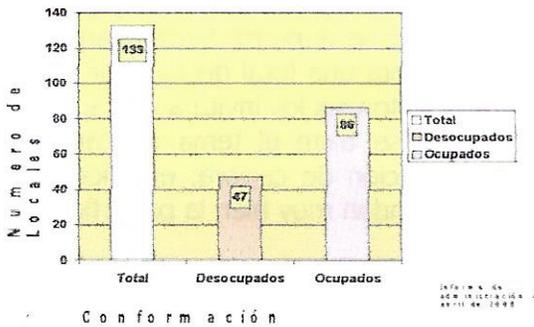
LOCALES EN MORA



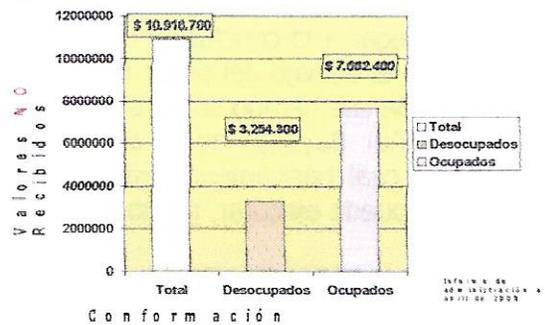
VALOR DE LA ADMINISTRACION



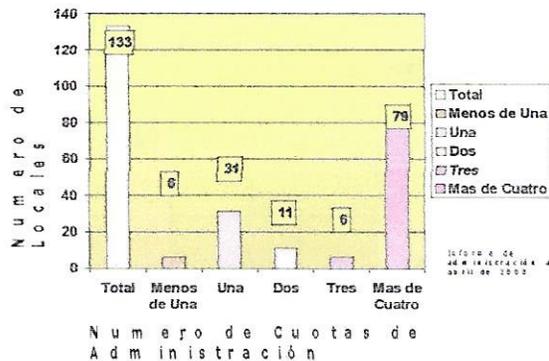
LOCALES EN MORA



VALOR DE LA ADMINISTRACION



COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA



RESUMEN

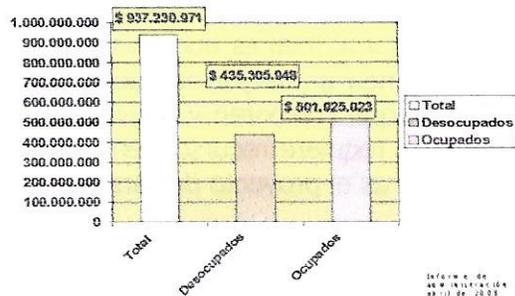
CUOTAS DE ADMINISTRACION			
203 Locales			
\$ 16.945.200			
148 Ocupados		55 Desocupados	
\$ 13.150.900		\$ 3.794.300	
En mora	Aldía	En mora	Aldía
86	62	47	8
\$ 7.662.400	\$ 5.488.500	\$ 3.254.300	\$ 540.000

81

INGRESOS PARQUEADERO

RECAUDO PARQUEADERO	
\$ 5.545.840	
Carros	Motos
\$ 3.934.840	\$ 1.571.000
En mora	
\$ 1.709.300	

CARTERA TOTAL

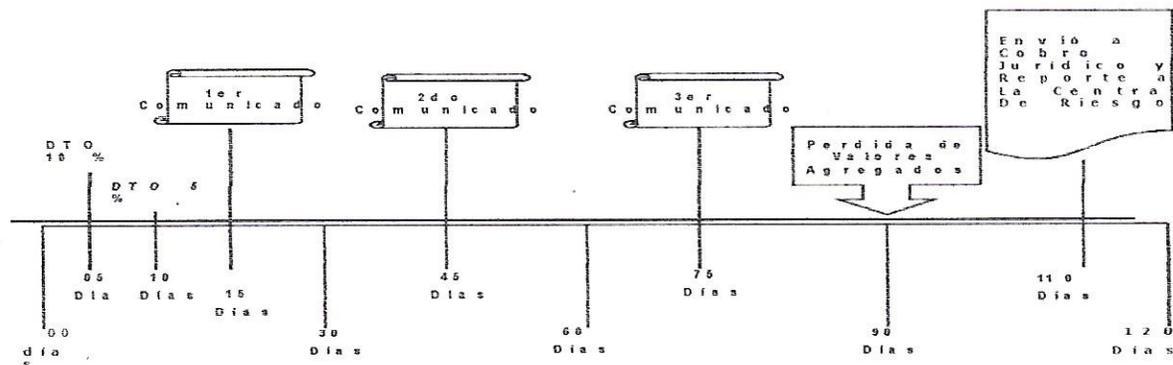


PROPUESTA PARA EL MANEJO DE LA CARTERA NUEVA, DE ADMINISTRACION

Se entiende por Cartera Corriente cuando la edad de la mora es inferior a 110 días de no recibir pago, su recaudo debe de ser muy comercial y los procesos a establecer son:

- Envío de tres comunicados, a la dirección del dueño y con copia a tenedor del local.
- Perdida de los valores agregados.
- Servicio de Parqueadero por mensualidad.
- Suspensión del benéfico de aviso publicitario.
- Suspensión del servicio interno de agua.
- Envío a cobro Jurídico y Reporte a la central de Riesgo.

PROCESO DE COBRANZA



PROPUESTA PARA EL MANEJO DE LOS AVISOS PUBLICITARIOS EXTERIORES

Para mantener y obtener un aviso publicitario exterior en el Centro Comercial se requiere:

- Estar al día en cuotas de administración.
- Estar al día en la mensualidad de parqueadero.
- Estar al día en servicio especial de agua interna en el local.
- Se pierde el derecho al espacio publicitario cuando se acumulen más de dos cuotas en forma consecutiva.
- Solo se permite de un solo aviso por cada local.
- El valor de la mensualidad se determina por el área física a utilizar.
- Todo aviso exterior debe de mantener normas mínimas de elaboración previamente establecidas por la administración.
- No permitir utilizar los ventanales para la ubicación de avisos publicitarios

Hay una cartera vieja que suma con intereses aproximadamente mil millones de pesos los cuales mas o menos quinientos son capital y el resto intereses entonces como hemos sido permisivos y no se han tomado medidas de cobro aquí es muy fácil entrar en mora por que nunca pasa nada y al final es buen negocio por que no se paga a tiempo, después de negociar intereses y obtienen un mayor descuento entonces es pedirles el favor al as personas morosas de hace tiempo que colaboren y hagan acuerdos de pago y se acerquen a cancelar por que el centro comercial requiere recursos, entonces lo primero es le proceso de cartera nuevo que se estableció y este es el proyecto de cartera para las personas morosas.

PROPUESTA PARA EL MANEJO DE LA CARTERA ANTIGUA

AMNISTIA PLENA

- Inicio el 16 Junio de 2008.
- Cuota inicial del 30% del capital que presente a la fecha.
- Firmar un acuerdo de pago con el 70% restante, en cuotas mensuales.
- Reactivación de la cuota de administración.
- El acuerdo de pago no puede ser superior a 18 meses.
- Se requiere de un titulo valor para respaldar el acuerdo de pago.
- Condenación del 100% de los intereses moratorios.

AMNISTIA CONDICIONADA

- Inicio el 16 Julio de 2008.
 - Cuota inicial del 30% del capital que presente a la fecha.
 - Firmar un acuerdo de pago con el 70% restante, en cuotas mensuales.
 - Reactivación de la cuota de administración.
 - El acuerdo de pago no puede ser superior a 18 meses.
 - Se requiere de un titulo valor para respaldar el acuerdo de pago.
 - Condenación del 50% de los intereses moratorios.
- En caso de no aceptar ninguna de las dos anteriores amnistías, se procede al envío a Cobro Jurídico.
 - Reporte a la Central de Riesgos.
 - Perdida de los valores agregados.

CON LA COLABORACION
 DE CADA UNO DE NOSOTROS
 PODREMOS SACAR ADELANTE
 NUESTRO CENTRO COMERCIAL

Las Rampas

Centro Comercial y Empresarial

Toma la palabra el señor Nelson Molano y manifiesta que las dos propuestas le parecen muy buenas sin embargo sugiere que para descontar el 100% de los intereses las personas deberían pagar el total del capital y lo otro manejarlo como acuerdo de pago, interviene el señor Carlos

Bayona y manifiesta que ese tipo de negociación se había manejado en años anteriores sin tener ningún tipo de respuesta.

Toma la palabra un propietario y manifiesta que le parece que es beneficiar a los morosos y como decirles que pena les cobramos entonces propone no descontar todos los intereses, interviene el señor Carlos Prado y manifiesta que también le parece un premio pero la situación económica del centro es caótica y antes se han tratado de hacer acuerdos y las personas no se han acercad, entonces lo que se pide son dos meses para que todos los morosos se acerques y de alguna forma recuperar algo en el primer mes un descuento del 100% de intereses y en el segundo el 50%.

Entonces la propuesta en concreto es que la asamblea en pleno apruebe una amnistía en la cual las persona que estén debiendo así tengan procesos puedan acercarse a realizar un acuerdo de pago, cancelando el 30% de cuota inicial sobre el valor del capital y el 70% financiado hasta 18 meses dependiendo de la deuda total; igualmente que durante el primer mes se descontaran el 100% de los intereses y en el segundo mes el 50% de los mismos. Se debe hacer un documento escrito en el cual se respalde este acuerdo y avalado con un titulo valor; en caso de incumplir con mas de 2 cuotas se le reversara el acuerdo y se le hará efectiva la totalidad de la deuda. Igualmente las personas que no se acojan a esta amnistía durante los dos meses se enviaran a cobro jurídico, se reportaran en data crédito y se le quitaran los valores agregados.

Se somete a votación esta propuesta quedando aprobada por mayoría de votos.

Toma la palabra la señora Cristina Gómez y manifiesta que el estudio de cartera fue realizado en su totalidad por el señor Carlos Prado.

6. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Toma la palabra la señora Ana Lucely Ríos y manifiesta que es muy triste que por ejemplo la señora Lucila Galvis sabiendo que existían esas inconsistencias y problemas en el año 2006 aprobaran los estado financieros en el 2007 sin decir nada, y en su caso llego en enero de 2007 donde venían los aprobado los estado financieros por el señor Gustavo Revisor Fiscal, y de hay en adelante todo lo que se registro fue mediante documentos, sobre el traspaso de cartera de ingresos y egresos eso fue lo que se registro, inclusive la cartera en ningún momento el contador mete la mano por que ese programa solo lo maneja la administradora y la secretaria, cuando se hace la interface los saldos son los que pasan y no se pueden cambiar en contabilidad, igualmente aclara que como el señor Carlos Bayona no tenia los documento respecto a la compra del computador a Mell` s de Colombia los mismo están a la mano, respecto a Smart Security lo que ocurría era que primero lo llevaban directamente al gasto y no había causación entonces era muy difícil saber que existía esa cuenta, sin embargo se ajusto a 31 de diciembre el valor que se debía.

Igualmente manifiesta la señora Ana Lucely Ríos que como a ella se le había presentado una calamidad domestica no había podido venir, entonces hasta que recibió una carta en la que se le informaba la fecha de la asamblea entonces se pudo acercar a la administración y junto con la señora Blanca hicieron los ajustes correspondientes, también se reunieron en una oportunidad con la comisión verificadora pero después nunca las volvieron a citar para definir, interviene el señor Raúl Cuenca y manifiesta que si la comisión no encuentra estas irregularidades ellas no lo corrigen o no lo hacen por que no se tomaron ni siquiera el trabajo de verificar la cuenta de Smart Security escasamente lo que la comisión les mostro. Toma la palabra la señora Ana Lucely Ríos y manifiesta que si les facilitaron los documentos pero para hacer los ajustes

revisaron los libros, la contabilidad y los soportes e inclusive dieron un informe sobre lo encontrado.

Presentan los estados financieros firmados y dictaminados por la revisora fiscal y manifiesta que hasta el 31 de diciembre de 2007 presenta la contabilidad que a partir del 1 de enero de 2008 el nuevo contador y revisor fiscal inicien el proceso para que no haya ninguna duda ni problema.

**"CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
BALANCE GENERAL
(Expresado en pesos Colombianos)**

	Terminado en			Terminado en	
	Diciembre 2007	Diciembre 2006		Diciembre 2007	Diciembre 2006
ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO		
Disponible:			Cuentas por Pagar:		
Caja	3.512.114	2.082.626	Costos y Gastos por Pagar Nota 4	21.237.796	9.534.121
Cuentas de Ahorro	104.264	4.407.470	Retención en la Fuente	177.000	0
Fondos Especiales Moneda Nacional	13.232	3.401.731	Retención de I.C.A	26.984	0
Total Disponible	3.629.610	9.891.827	Retenciones y Aportes de Nómina	967.662	1.491.005
			Acreeedores Varios	467.630	0
			Total Cuentas por Pagar	22.877.072	11.025.126
Deudores: Nota 2					
Cuotas de Administración	402.323.271	383.376.927	Obligaciones Laborales	3.622.655	2.148.147
Seguros Comunales	2.570.044	2.827.261			
Publicidad	183.370	203.000	Otros Pasivos: Nota 5		
Acueducto	1.320.955	739.978	Anticipos Cuotas Administración	1.664.463	1.979.649
Parqueaderos	2.098.750	763.751	Fondo de Imprevistos	12.237.160	9.651.512
Cuota Extraordinaria de Asco	17.083.471	6.249.535	Otros Consig no Identificadas	7.113.285	1.221.575
Otros	7.512.956	12.228.183	Total del Pasivo Corriente	47.514.635	26.026.009
Otros Deudores	4.619.560	2.472.300			
Provisiones	(269.770.561)	(134.556.561)			
Total Deudores	167.941.816	274.304.374			
Diferidos: Nota 3					
Seguros Comunales	4.550.462	6.064.978			
Programa Contable	145.902	390.410			
Total Diferidos	4.696.364	6.455.388			
Total Activo Corriente	176.267.790	290.651.589			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO:			PATRIMONIO:		
Construcciones y Edificaciones	10.232.126	10.232.126	Excedente de Ejercicios Anteriores	276.162.584	154.087.670
Equipo de Oficina	4.096.377	3.646.377	Excedente del Presente Ejercicio	-134.225.343	122.584.886
Equi Computación y Comunicación.	6.100.520	4.830.520			
Total Propiedades Planta y Equipo	20.429.023	18.709.023	Total del Patrimonio	141.937.241	276.672.556
Menos-Depreciación Acumulada	(7.244.937)	(6.662.047)			
Total Propied Planta y Equipo -Neto	13.184.086	12.046.976			
Total del Activo	189.451.876	302.698.565	Total del Pasivo y Patrimonio	189.451.876	302.698.565
Cuentas de Orden Nota 2	467.153.149		Cuentas de Orden por el contra	467.153.149	

	Terminado en	
	Diciembre 2007	Diciembre 2006
INGRESOS OPERACIONALES:		
Cuotas de Administración	191.858.301	183.506.740
Arriendo Parquederos	53.828.203	48.029.132
Cuotas de Publicidad	1.549.600	1.658.044
Cuota Extraordinaria de Asco	39.533.575	8.139.100
Cuotas Servicios de Acueducto	4.123.975	3.580.000
Otros	11.966.412	11.714.900
Excedente Bruto	302.860.066	256.627.916
GASTOS OPERACIONALES		
De administración:		
Gastos de Personal	69.206.363	54.900.340
Honorarios	12.736.313	19.736.719
Impuestos	52.918	464.750
Seguros Comunales	8.416.053	4.998.268
Servicios	108.086.073	96.741.327
Gastos Legales	563.517	1.953.574
Mantenimiento y Reparaciones	13.808.368	5.009.296
Amortizaciones	244.508	111.140
Depreciaciones	582.890	753.070
Diversos	9.077.882	7.133.450
Provisiones	135.214.000	-77.647.058
Total Gastos de Administración	357.988.885	114.154.876
Excedente Operacional	-55.128.819	142.473.040
INGRESOS Y (GASTOS) NO OPERACIONALES:		
Ingresos Financieros	17.112	65.029
Aprovechamientos		530.000
Descuentos por Pronto Pago e Intereses mora	(39.841.048)	(12.555.157)
Fondo de Reserva de Imprevistos	(2.585.648)	(4.524.905)
Gastos Financieros	(107.977)	(101.208)
Gastos Extraordinarios	(36.578.963)	(3.301.913)
Gastos Diversos		
Total Ingresos y (Gastos) no Operacionales	(79.096.524)	(19.888.154)
Excedente (Déficit)	-134.225.343	122.584.886

CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Terminado en Diciembre 31 de 2007
 (Expresado en Pesos Colombianos)

1. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Excedente	(134.225.343)
Cargos a los resultados que no requirieron de utilización de efectivo:	
Depreciaciones	582.890
Amortizaciones	244.508
Provisiones	135.214.000
Flujo de Efectivo Antes de los Cambios en el Capital de Trabajo	1.816.055
Disminución en los Deudores	(28.851.442)
Aumento en los Diferidos	1.514.516

Aumento en Obligaciones Laborales	1.474.508
Aumento en las Cuentas por Pagar	11.851.946
Aumento de Otros Pasivos	8.162.172
Efectivo Neto Generado por Actividades de Operación	<u>(4.032.245)</u>
2. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	
Ventas y/o Compras de Propiedades y Equipos	(1.720.000)
Salidas Netas de Efectivo por Actividades de Inversión	<u>(1.720.000)</u>
3. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
Utilización de utilidades Años Anteriores	(509.972)
Salidas de Efectivo por Actividades de Financiación	<u>(509.972)</u>
Disminución Neto del Efectivo y Equivalente de Efectivo	(6.262.217)
Saldo de Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del Año.	9.891.827
Saldo de Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del Año	<u><u>3.629.610</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
Terminado en Diciembre 31 de 2007
(Expresado en Pesos Colombianos)

LOS RECURSOS FINANCIEROS FUERON

PROVISTOS POR:

Operaciones del Año:	
Excedente del Año	\$ (134.225.343)
Mas: Provisiones que no afectan el Capital de Trabajo:	
Depreciación	582.890
Recursos Provistos por las Operaciones	\$ (133.642.453)
	(509.972)
Total de los Recursos Provistos	\$ <u>(134.152.425)</u>

LOS RECURSOS FINANCIEROS SE APLICARON PARA:

Compra de Propiedades, Planta y Equipos	1.720.000
Total de los Recursos Aplicados	\$ <u>1.720.000</u>
Aumento en el Capital de Trabajo	(135.872.425)
Capital de Trabajo al Principio del Año	264.625.580
Capital de Trabajo al Final del Año	\$ <u><u>128.753.155</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
Terminado en Diciembre 31 de 2007
(Expresado en Pesos Colombianos)

AUMENTO (DISMINUCION) DEL ACTIVO CORRIENTE:

Disponibles	\$ (6.262.217)
Deudores	(106.362.558)
Diferidos	(1.759.024)

Aumento (Disminución) del Activo Corriente	\$ (114.383.799)
DISMINUCION (AUMENTO) DEL PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas Por Pagar	11.851.946
Obligaciones Laborales	1.474.508
Otros Pasivos	8.162.172
Disminución (Aumento) del Pasivo Corriente	\$ 21.488.626
AUMENTO (DISMINUCION) DEL CAPITAL TRABAJO	\$ (135.872.425)

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

**CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2007 Y 2006**

	EXCEDENTE DE EJERCICIOS ANTERIORES	EXCEDENTE DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo en Diciembre 31 de 2006	154.087.670	122.584.886	276.672.556
Traslado a Excedentes años anteriores	122.584.886	(122.584.886)	0
Apropiaciones ejercicios Anteriores	(509.972)		(509.972)
Excedente Neto del Año 2007		(134.225.343)	(134.225.343)
Saldo en Diciembre 31 de 2007	276.162.584	(134.225.343)	141.937.241

Las notas adjuntas son parte integrante de este Estado Financiero

**CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EN 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

NOTA 1. ENTE ECONOMICO, OBJETO SOCIAL Y PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLITICAS CONTABLES

El Centro Comercial las Rampas se encuentra registrado en este Despacho bajo el número 002 de 2005 folio 37 tomo 2 del Libro radicador de personas jurídicas, y se encuentra ubicado en la carrera 24 Nos 67-28/22/24/32/34/38/40/44/48/50 de esta ciudad. Constituida como entidad sin ánimo de lucro.

Las siguientes son las principales prácticas y políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración y presentación de sus estados financieros, que se ajustan a las normas de contabilidad de general aceptación en Colombia.

Distribución de los Ingresos

Los ingresos del Centro Comercial se originan principalmente por cuotas de administración

Propiedades Planta y Equipo

Son contabilizados al costo de adquisición, la depreciación se calcula con base en el método de línea recta, aplicando las siguientes tasas anuales.

Equipos de Computación y Comunicación	20%
Maquinaria y Equipo	10%
Equipo de oficina	10%

Patrimonio

El patrimonio del Centro Comercial se afecta por los resultados obtenidos en el ejercicio.

NOTA 2. DEUDORES:

La cuenta de los deudores es el producto de las cuotas de administración, seguros comunales, publicidad, acueducto, parqueaderos, cuotas extraordinarias de aseo, arriendo, máquina de chicles y parqueadero horas. Las cuentas por cobrar a los copropietarios en diciembre 31 de 2007 es la siguiente:

Nombre	Pesos
Cuotas de Administración	402.323.271
Seguros Comunales	2.570.044
Publicidad	183.370
Acueducto	1.320.955
Parqueaderos	2.098.750
Cuota Extraordinaria de Aseo	17.083.471
Otros	7.512.956
Luis Fernando Riveros	2.211.260
Saldo Años Anteriores	2.408.300
Provision Cartera	(269.770.561)
Total Balance	167.941.816
Intereses	467.153.149
Total Deudores	635.094.965

NOTA 3. DIFERIDOS

Esta cuenta corresponde al programa de contabilidad y a los seguros comunales contratados con Seguros Mapfre y se amortizan mensualmente.

NOTA 4. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Corresponde a gastos causados y préstamos los cuales se pagan en el periodo siguiente. Los saldos a Diciembre 31 son las siguientes:

	2007
Hernando Machuca – Préstamo-	3.000.000
Blanca Cecilia Ruiz M	988.278
Lucely Ríos	356.132
Seguros Mapfre	5.838.302
Vigilancia	4.019.826
Smart Security	3.429.816
Aseo Capital	3.605.442
Total	21.237.796

NOTA 5. OTROS PASIVOS

Estas contabilizaciones se originan por los conceptos de consignaciones no identificadas las cuales aparecen en el extracto bancario pero no tienen forma de identificación; y el otro rubro es el fondo de imprevistos el cuál se contabiliza el 1% sobre el valor de los gastos anualmente.

NOTA 6. PATRIMONIO

Las cuentas que componen este rubro se originan de los excedentes o déficit, de los ejercicios de años anteriores y el presente ejercicio."

Toma la palabra la señora Blanca Cecilia Ruiz Revisora Fiscal y manifiesta que los estados financieros presentados del año 2007 son afectados por cifras originadas en el año 2006 los cuales no fueron contabilizadas en su momento y procede a leer su dictamen así:

"DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea General de Copropietarios
CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS

En mi calidad de Revisor Fiscal del Centro Comercial las Rampas, le he practicado una auditoria integral para el año 2007 con el siguiente alcance: auditoria financiera del balance general y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio, de cambios en la situación financiera y de flujos de efectivo; la evaluación del sistema de control interno; la evaluación del cumplimiento de las leyes. La administración es responsable de la preparación, integridad y presentación razonable de los estados financieros; de mantener una estructura efectiva de control interno para el logro de los objetivos de la compañía; del cumplimiento de las leyes y regulaciones que afectan a la compañía; y del establecimiento de los objetivos, metas y programas así como de las estrategias para la conducción ordenada y eficiente del negocio.

Mis obligaciones son las de expresar conclusiones sobre cada uno de los temas de la auditoria integral con base en los procedimientos que he considerado necesarios para la obtención de evidencia apropiada, con el propósito de obtener una seguridad razonable de mis conclusiones sobre el alcance de la auditoria integral. Dadas las limitaciones inherentes de cualquier estructura de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados; también las proyecciones de cualquier evaluación del control interno para períodos futuros están sujetas al riesgo de que el control interno se pueda tomar inadecuado por los cambios en sus elementos.

Desarrollé la auditoría integral de acuerdo con las normas de auditoría aplicables a la auditoría de estados financieros, a la auditoría del control interno, y a la auditoría sobre cumplimiento de leyes. Esas normas requieren que la auditoría se planifique y se ejecute de tal manera que se obtenga una seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están exentos de errores importantes en su contenido; si la estructura del control interno ha sido diseñada adecuadamente y opera de manera efectiva; si se han cumplido con las principales leyes y regulaciones que le son aplicables.

Antes de emitir mi opinión, es conveniente hacer las siguientes aclaraciones:

- No fue posible visualizar el dictamen del Revisor Fiscal del año anterior.
- Las actas se encuentran registradas en hojas desprendibles firmadas y ordenadas en forma consecutiva, sin embargo no están registradas en el libro de actas.
- Los libros oficiales no estaban impresos desde Junio de 2006.
- Se dejó por escrito las recomendaciones sobre los requisitos para efectuar cualquier desembolso. La contabilización de los intereses moratorios en cuotas de administración fueron registrados en cuentas de orden desde el año 2006, teniendo en cuenta un pronunciamiento de las Junta Central de Contadores, y en mi criterio consideré prudente seguir el mismo procedimiento.
- El fondo de imprevistos se encuentra registrado contablemente, mas no existe el dinero. Los estados financieros que corresponden al año 2007 fueron afectados por partidas no contabilizadas en el año 2006, como fue la deuda con aseo capital y Smart Security, las cuales a diciembre de 2007, fueron contabilizadas.

En mi opinión, los estados financieros, que se adjuntan a este informe, presentan razonablemente la situación financiera del Centro Comercial al 31 de diciembre de 2007, los cambios en el patrimonio, los resultados de las operaciones, los cambios en la situación financiera y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad de aceptación general en Colombia, aplicadas uniformemente.

Además basado en el alcance de mi examen, conceptúo que la contabilidad se lleva conforme a las normas y técnicas contables; que las operaciones registradas en los libros y los actos del administrador se ajustan a los estatutos y a las decisiones del Consejo de Administración; que la correspondencia, los comprobantes de contabilidad se conservan debidamente; se mantuvo en todos sus aspectos importantes una estructura efectiva de control interno en relación con la conducción ordenada de las operaciones, confiabilidad de la información financiera y cumplimiento con las leyes y regulaciones que la afectan, a 31

de diciembre de 2007. El Centro Comercial ha cancelado oportunamente los aportes al sistema de seguridad social.

Bogotá D. C., Junio 10 de 2.008

Blanca Cecilia Ruiz M.

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 43105- T"

Toma la palabra la señor Blanca Cecilia Ruiz y manifiesta que presenta su renuncia a partir del periodo contable de diciembre/07 por los inconvenientes presentados, tomando el consejo la contabilidad desde enero 1 de 2008.

La asamblea no acepta la renuncia pues la misma debe continuar con su labor hasta el mes de marzo de 2008 como lo había designado la asamblea del año 2007.

Se decide por unanimidad de los presentes aprobar los estados financieros con salvedades respecto a los puntos pendientes que la comisión verificadora encontró en duda, igualmente los registros se hacen de acuerdo a las decisiones que tome la asamblea.

7. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO AÑO 2008

Toma la palabra el señor Nelson Molano y procede a hacer la presentación del presupuesto así:

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CENTRO COMERCIAL LAS RAMPAS

PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO DEL 2008 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	2.007		2008	
	PRESUPUESTO	EJECUTADO	PRESUPUESTO MENSUAL	PRESUPUESTO ANUAL
INGRESOS OPERACIONALES				
Cuotas Ordinarias de Administración	192.377.611	191.858.301	16.945.000	203.340.000
Descuento 7%	-38.475.518	-39.856.690	-1.186.150	-14.233.800
Parqueaderos	43.200.000	33.549.334	4.155.300	49.863.600
Parqueaderos horas	15.000.000	14.136.750	1.300.000	15.600.000
Publicidad	2.520.000	1.462.350	174.900	2.098.800
Arrendo locales (local 409)	2.400.000		250.000	1.500.000
Arrendamiento Áreas Comunes (quinto piso)			200.000	1.200.000
TOTAL INGRESOS FIJOS			21.839.050	259.368.600
Otros Ingresos				
Rendimientos Financieros	1.440.000		1.200	14.400
Máquinas	74.400	61.150	50.000	600.000
Servicio Acueducto (Dentro de locales)	5.040.000	3.756.022	366.300	4.395.600
Cuota extraordinaria de aseo		25.404.244	0	16.000.000
Sanciones No Asistencia Asambleas (70)			60.000	4.200.000
Recuperación Cartera - Intereses de Mora			0	134.000.000
Cuota Ext. Adecuación baños públicos y Otros			0	10.000.000
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	223.576.493	236.151.655	477.500	169.210.000
TOTAL INGRESOS			22.316.550	428.578.600

EGRESOS				
GASTOS DE PERSONAL			MENSUAL	ANUAL
Personal Servicios Generales	17.442.000		1.549.500	18.594.000
Auxiliar de Mantenimiento	6.489.600		576.409	6.916.908
Secretaria	7.209.600		640.255	7.683.060
Parqueadero	6.609.600		695.000	8.340.000
Administración	14.400.000		1.500.000	18.000.000
GASTOS DE PERSONAL	52.150.800	0	4.961.164	59.533.968
PRESTACIONES LEGALES				
Cesantías	4.356.096	4.054.358	496.116	5.953.392
Int/cesantías	522.720	355.488	59.534	714.408
Vacaciones 15 días	1.675.548	1.916.759	303.182	3.638.184
Prima Legal	4.356.096	3.998.248	496.116	5.953.392
PRESTACIONES LEGALES			1.354.948	16.259.376
SEGURIDAD SOCIAL				
Calzado y uniformes	1.200.000	48.000	90.000	1.080.000
Aportes Salud	3.407.922	3.201.495	370.493	4.445.917
Aportes pensión	4.679.232	4.357.582	555.740	6.668.876
Riesgos Profesionales	2.100.000	187.224	24.175	290.096
Sena	995.016	657.187	92.623	1.111.479
I.C.B.F	1.492.524	945.014	138.935	1.667.219
Caja de Compensación	1.990.032	1.371.138	185.247	2.222.959
SEGURIDAD SOCIAL			1.457.213	17.486.547
HONORARIOS				
Contabilidad (6,41%)	4.800.000	4.867.307	400.000	4.800.000
Revisoría Fiscal	4.440.000	4.097.597	400.000	4.800.000
Asesorías Jurídicas		2.451.409		0
HONORARIOS			800.000	9.600.000
IMPUESTOS				
Industria y Comercio	600.000	52.918	57.500	690.000
Valorización			11.958	143.500
Predial			3.000	36.000
Sayco y Acimpro			41.667	500.004
IMPUESTOS			114.125	1.369.504
SERVICIOS				
Vigilancia	55.479.648	57.583.227	7.500.000	90.000.000
Servicio Acueducto (Cafeterías - Peluquerías)			366.300	4.395.600
Acueducto y Alcantarillado y Aseo	22.320.000	39.484.287	2.800.000	33.600.000
Energía	11.400.000	8.940.172	900.000	10.800.000
Teléfono	1.800.000	1.898.387	150.000	1.800.000
Correos		453.526	50.000	600.000
Avisos Clasificados			50.000	600.000
Smart Security			156.370	1.876.440
SERVICIOS			11.972.670	143.672.040

MANTENIMIENTO Y REPARACION				
Mantenimiento Hidrosanitario	1.200.000	3.552.176	60.000	720.000
Mantenimiento de Equipos y Maquinaria	1.080.000	4.847.410	70.000	840.000
Lavado de tanques	840.000		0	360.000
Mantenimiento Áreas	1.200.000	1.912.929	160.000	1.920.000
Impermeabilización y Mantenimiento Sifones	1.560.000		0	960.000
Extintores (9 extintores)	150.000		20.000	180.000
Pintura Interna	0		250.000	3.000.000
Adecuación Baños Públicos - Plan Evacuación				10.000.000
MANTENIMIENTO Y REPARACION			560.000	17.980.000
SEGUROS				
Incendio y terremoto (Póliza Mapfre)	9.600.000	8.416.053	821.000	9.852.000
Póliza Parqueadero				290.000
SEGUROS			821.000	10.142.000
GASTOS DIVERSOS				
Implementos de aseo	2.400.000	2.960.803	150.000	1.800.000
Útiles de Papelería	1.800.000	3.594.019	150.000	1.800.000
Fotocopias	420.000		50.000	600.000
Mercadeo y Publicidad	4.200.000		150.000	1.800.000
Actividades de Integración	1.200.000	2.133.325	30.000	360.000
Transportes	360.000		25.000	300.000
Gastos Bancarios	660.000	92.336	20.000	240.000
GASTOS DIVERSOS			575.000	6.960.000
COMPRAS				
2 Megáfonos				400.000
3 Extintores				270.000
Equipo Electrónico				300.000
Muebles y Enseres				2.000.000
GASTOS DIVERSOS				2.970.000
Subtotal	213.509.637	179.755.374	22.323.556	285.973.447
Fondo de Imprevistos				2.826.174
TOTAL EGRESOS	213.509.637	179.755.374	22.323.556	288.799.621

SUPERAVIT PRESUPUESTAL**139.778.979**

Toma la palabra el señor Luis Hernández apoderado del local 122 y 123 manifiesta que no esta de acuerdo con que se cobren cuotas extraordinarias para poner a deber mas a los copropietarios. Interviene el señor Washington Guerron y manifiesta que el tampoco esta de acuerdo con la cuota extraordinaria por que antes de la cuota de aseo todavía hay personas que deben.

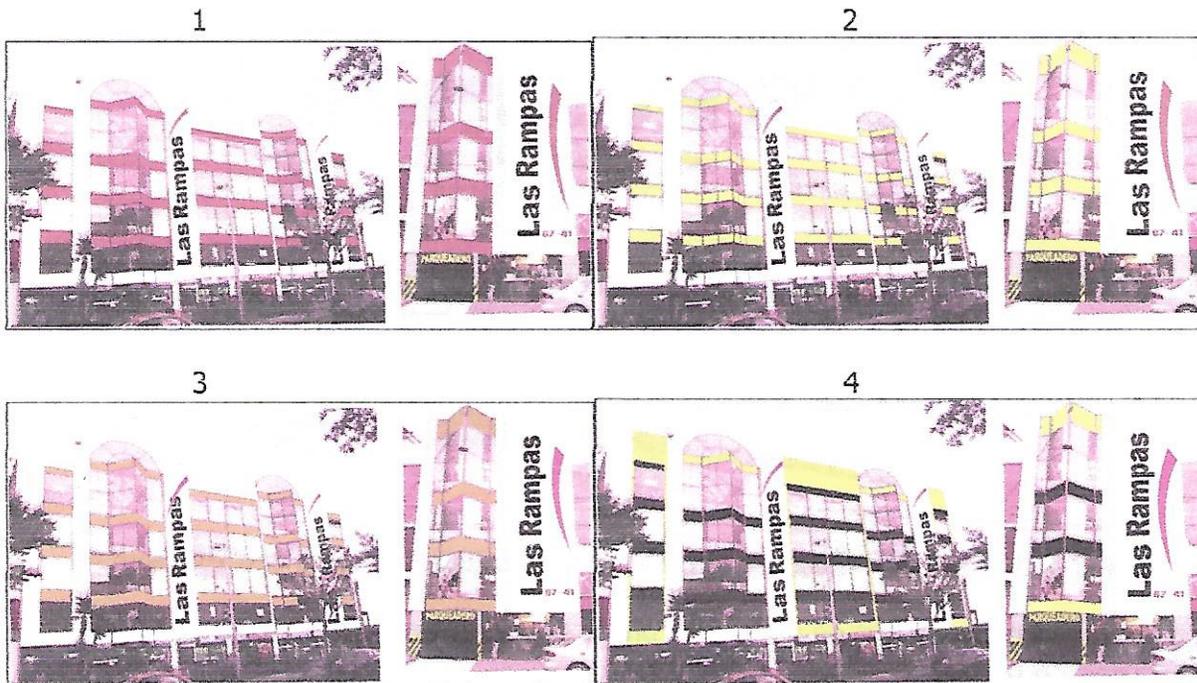
Toma la palabra la señora Yolanda Torres y manifiesta que el pasado 6 de junio se hizo un coctel al cual se invito a todos los copropietarios, la invitación se les envió junto con la citación a la asamblea pero no se conto con mucha asistencia, en ese coctel se presentaron dos cosas, la primera el tema de la fachada dentro de lo cual se trataron dos puntos importantes el primero fue el cambio de logo institucional y lo segundo cambio de color de la fachada así:

H



Como se ve el Centro Comercial esta muy deteriorado en cuanto a pintura tanto interna como externa entonces se quiere crear un cambio total por lo cual la firma de ingenieros PIRMO quienes tienen la oficina en el local 336, propusieron pintar la fachada en contraprestación a la deuda de administración que tienen con el centro comercial. Entonces se presentaron 4 opciones de pintura de fachada las cuales también tuvieron un estudio previo de publicidad y mercadeo para cada color sugerido.

OPCIONES DE FACHADA



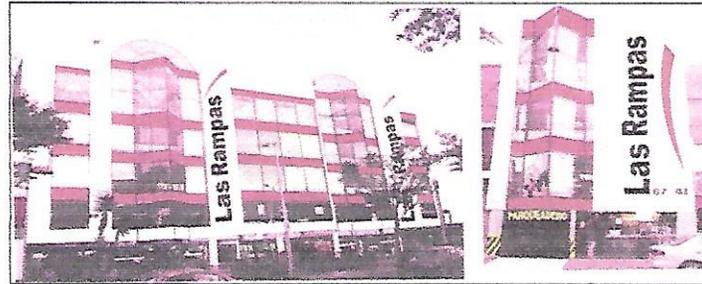
CAMBIO CENTRO COMERCIAL

- MENTALIDAD
- COLABORACION Y APOYO DECISIONES DE CONSEJO Y ADMINISTRACION
- MODERNO
- COMERCIO NOVEDOSO Y CREATIVO QUE INVIERTAN EN SU LOCAL, ILUMINACION, DECORACION, AVISOS ETC

PROCESO DE VOTACION

- CUAL FACHADA LE GUSTO
- UN VOTO POR PROPIETARIO
- AUTORIZACION NUEVO LOGOTIPO
- CONTEO
- APROBACION OPCION GANADORA

LA OPCION GANADORA CON 33 VOTOS FUE



El proyecto se inicia el 1 de julio y se tendría listo para la reinauguración del centro comercial el 7 de agosto, esto fue lo que se presento y aprobó en el coctel; sin embargo adicional a esto había otra razón que es una prioridad exigida por el hospital de chapinero para que den el concepto higiénico sanitario, hace 8 días vinieron a revisar el parqueadero el cual cumple con todos los requisitos menos el concepto sanitario el cual depende de 2 razones,

1. no se tienen baños públicos habilitados y no es que se tengan que hacer porque ya existen los del primer piso, se tienen es que habilitar como tales teniendo secador de manos, dispensador de jabón y papel, grifería buena, baño para personas minusválidas.

2 no se tiene plan de evacuación y emergencia para el cual se tienen que hacer unos planos, todo esto tiene un costo.

Esto se tiene que hacer para ya por que no tenemos más plazo y si al mes de octubre no se tienen estos requisitos cierran el centro comercial.

Por esto se planteó la segunda opción del coctel así:

SEGUNDA RAZON DEL COCTEL COMPROMISO CON LAS RAMPAS

SOLICITUD URGENTE CON EL CENTRO COMERCIAL DESTINO

- REMODELACION BAÑOS PUBLICOS PRIMER PISO PISOS, PINTURA PUERTAS EXT, INT, DISPENSADOR JABON, TAPAS SANITARIOS, BARANDAS PARAPLEJICOS, LAMPARAS, DISPENSADOR PAPEL, CAMBIO FLOTADORES, ARBOL, OTROS Y PONER EN FUNCIONAMIENTO TODOS.
- ADHESIVOS VIDRIOS FACHADA
- MATERIALES REMODELACION INTERNA
- AUDITORIA PROPIETARIOS

PROCESO APORTE

- PLANILLA EN ADMINISTRACION PERSONALMENTE.
- APORTE 1 LOCAL \$ 50.000

- | | | | |
|--|---|---------|-----------|
| | 2 | LOCALES | \$ 75.000 |
| | 3 | LOCALES | \$100.000 |
- PLAZO DEL 15 DE JUNIO AL 15 JULIO
 - MODALIDAD CONTADO
 - OPCION DE DOS CUOTAS DEL 50% CADA UNA, 15 JUNIO Y 15 DE JULIO.
 - ASESORIA PUBLICIDAD Y MERCADEO POR LOCAL INTERESADO
 - SELLO DE COMPROMETIDO CON LAS RAMPAS
 - INFORME RECAUDO 15 JULIO 2008.

SELLO DE COMPROMISO



GRACIAS
LOS RESULTADOS SERAN
MUY SATISFACTORIOS

Esto fue aprobado por los asistentes al coctel sin embargo como no se alcanzan a reunir todos los recursos se trae esta propuesta para la asamblea creando una cuota no voluntaria sino extraordinaria para cumplir los requerimientos y que no cierren el centro comercial.

Esta cuota es aprobada por mayoría de votos con los parámetros establecidos en el coctel así:
1LOCAL.....\$ 50.000, 2LOCALES.....\$ 75.000, 3 LOCALES.....\$100.000

Con excepción de la señora CARMEN ALICIA GUANA apoderada del local 326, la señora AIDE PINZON propietaria del local 208 y el señor LUIS A HERNANDEZ apoderado de los locales 122 y 123 quienes manifiestan no estar de acuerdo con dicha cuota.

Siendo las 12:40 p.m. se levanta la sesión.

DIANA CRISTINA GOMEZ
PRESIDENTE

YOLANDA TORRES TORRES
ADMINISTRADORA

41