

Contestacion Proc. Rendicion de cuentas No. 2020 00198

Mario Cendales Castro <mariocendales.asjuridicas@gmail.com>

Mar 19/12/2023 12:18 PM

Para: Juzgado 53 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl53bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; conjuntoquintasv@gmail.com <conjuntoquintasv@gmail.com>

 6 archivos adjuntos (22 MB)

copia de Solicitud copia de actas de asamblea.pdf; Informe inicial administracion conjunto Quintas de Santamaria V. Adora. Maria Fernanda Forero B..pdf; Informe de gestion asamblea general de propietarios 2017 Ador Carlos H. Niño Endara.pdf; Contestacion Proc. Rendicion de cuentas No. 2020 00198.pdf; Informe de gestion 2017 Adora Maria Fernanda Forero B.pdf; Informe de gestion año 2018 Adora Maria Teresa Arenas Gomez.pdf;

Allego contestación de demanda en termino

Att.

MARIO CENDALES CASTRO

C.C. No. 3.103.212 Nemocón

T.P. No. 112.597 del C. S. de la J.

Bogotá D.C., diciembre 13 de 2023

Señores

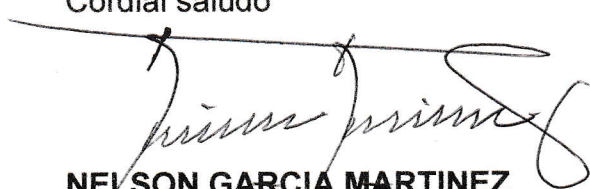
ADMINISTRACION CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE MARIA V P.H.
ATT. Señora BIVIANA MOLINA
E.S.D.

REF. Solicitud actas de asamblea

NELSON GARCIA MARTINEZ, mayor de edad con domicilio en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 19.378.827 expedida en Bogotá D.C., con fundamento en la constitución Nacional – artículo 23 y la Ley 1755 de 2015, les solicito se sirvan expedirme copias de las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias, desde 2008 a 2016.

Lo anterior lo requiero, para fines personales y legales.

Cordial saludo



NELSON GARCIA MARTINEZ

C.C. No. 19.378.827 Bogotá

Dirección Calle 163 No. 72 - 29 Casa Interior 40 del Conjunto Residencial
Quintas de Santa María V P.H., en Bogotá D.C.

Email nelsongarcia58@hotmail.com

Tel. 3108806221

Outlook

OK

Derecho de petición. Copia actas

De: nelson garcia martinez nelsongarcia55@hotmail.com
Para: Carlos Niño comunidadquintasde@gmail.com
Fecha: mié, 13 dic 2023, 3:33 p. m.
☐ Derecho Petición Quintas de Santa Maria V P.H..pdf 224 KB

Buena tarde adjunto solicitud.
Agradezco su gentil atención y celeridad.

NELSON GARCÍA MARTÍNEZ

NELSON GARCÍA MARTÍNEZ, mayor de edad con domicilio en Bogotá D.C.,
identificado con C.C. No. 19.378.827 expedida en Bogotá D.C., con fundamento en
la Constitución Nacional - artículo 23 y la Ley 1755 de 2015, los solicito se sirvan expedirme
copias de las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias, desde 2008 a 2010.

La anterior lo requiero, para fines personales y legales.

Cordialmente,

NELSON GARCÍA MARTÍNEZ

C.C. No. 19.378.827 Bogotá

Dirección Calle 163 No. 72 - 29 Casa interior 40 del Conjunto Residencial
Quintas de Santa Maria V.P.H. en Bogotá D.C.

Email nelsongarcia55@hotmail.com

Tel. 3198806221



Señor
JUEZ CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

REF.	PROCESO	RENDICION DE CUENTAS PROVOCADA No. 2020-00198
	DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTAMARIA V
	DEMANDADOS	NELSON GARCIA MARTINEZ CARLOS HUMBERTO NIÑO ENDARA

MARIO CENDALES CASTRO, identificado civil y profesionalmente como se indica bajo mi firma, abogado en ejercicio, obrando en calidad de apoderado judicial del demandado NELSON GARCIA MARTINEZ, estando dentro del término legal, le manifiesto señora Juez que me opongo a la rendición de cuentas, descorro el traslado de la demanda dándole contestación a la misma, interpongo excepciones y ejerciendo oposición a la estimación, en los siguientes términos:

1. OPOSICION

Me OPONGO y DESESTIMO todas y cada una las PRETENSIONES y ESTIMACIONES de la demandante.

2. DESCORRO EL TRASLADO DE LA DEMANDA

Procedo a dar contestación de la demanda de conformidad con la expresado por mi defendido así:

RESPECTO DE LOS HECHOS

AL PRIMERO. ES CIERTO PARCIALMENTE.

El señor García fue administrador del conjunto del año 2007 al 2015. Y el señor ADAN USECHE fue contratado por 3 días a la semana es decir 12 al mes solo para jardinería teniendo en cuenta el presupuesto fijado por la asamblea, quien disponía de su tiempo a su libre albedrio y se le pagaba a previamente pasara cuenta de cobro.

AL SEGUNDO. ES CIERTO PARCIALMENTE.

Al señor ADAN, no se le canceló Cesantías intereses de cesantías, vacaciones, prima de servicios, porque trabajaba por días.

AL TERCERO. ES CIERTO PARCIALMENTE.

Toda vez que estando todavía el señor García como administrador previo análisis con el consejo de administración para evitar problemas posteriores se decidió contratar al señor Adán a través de la Empresa NGD en mayo de 2015, empresa que se encargaría y asumiría toda la responsabilidad frente a la Administración.

AL CUARTO. NO LE CONSTA A MI PODERDANTE.

Toda vez que el señor García estuvo como administrador hasta finales de septiembre de 2015. Por lo tanto desconoce cómo se dio el despido del señor Adán si fue o no por justa causa lo que si es importante es que el consejo y administrador – NIÑO ANDARA decidieron cambiar al señor ADAN como se observa en el informe de gestión de 2017 echo que ya debía responder la empresa contratista.

AL QUINTO. ES CIERTO PARCIALMENTE.

El señor Niño Endara si tenía conocimiento de la forma de contratación del señor ADAN y es responsable por las omisiones y decisiones tomadas dentro del tiempo que fungió como administrador.

AL SEXTO Y SEPTIMO. SEGÚN MI PODERDANTE DESCONOCE ESTA SITUACIÓN.

No obstante, el administrador de la época CARLOS HUMBERTO NIÑO ENDARA como representante del Conjunto debió comparecer ante el ministerio de trabajo a la diligencia de ese 27 de octubre Y 24 de noviembre de 2016, pues de conformidad con el numeral 10 del artículo 52 de la Ley 675 de 2001 dentro de las varias funciones del administrador es la de representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando a necesidad lo exija; hecho que exime totalmente la responsabilidad de mi poderdante y que da cuenta el informe de agosto 31 de 2017 suscrito por la administradora de la época señora MARIA FERNANDA FORERO.

AL OCTAVO, NOVENO Y DECIMO. NO LE CONSTA A M I PODERDANTE. NO HAY COHERENCIA.

De conformidad con el hecho séptimo no hay coherencia teniendo en cuenta que a la citación del Ministerio de Trabajo del 27 de octubre no asiste el administrador y que fijan fecha para el 24 de noviembre de 2016 a la cual tampoco asiste y ya en el octavo manifiesto que con base en las inasistencia el ministerio de trabajo inicia acto administrativo; en el noveno manifiestan que contestaron pero que era extemporáneo ya que el acto administrativo y la sanción estaban en firme; y en el décimo manifiesta que mediante resolución No. 183602 del 28 de octubre de 2016 el ministerio publico condenó al conjunto a pagar \$5.000.000= m/cte., pero la diligencia estaba para el 24 de noviembre de 2016, que pasó con la diligencia del 24 de noviembre de 2016?

Lo que se evidencia acá, es que hay una desidia frente a los inconvenientes del conjunto de parte del el administrador CARLOS HUMBERTO NIÑO ENDARA, en cumplir con las obligaciones de su cargo; lo cual se ve reflejado en la resolución antes mencionada, hecho del cual mi poderdante no tiene responsabilidad toda vez es por descuido en los asuntos del conjunto del administrador ya citado.

AL HECHO ONCE. ES PARCIALMENTE CIERTO.

Teniendo en cuenta que el 19 de enero de 2018, El señor Adán Useche radica proceso que correspondió al Juzgado 32 Laboral del Circuito, donde no se menciona la suma alguna.

AL HECHO DOCE. ES CIERTO. NO ES CONCORDANTE.

Lo manifestado en este hecho no concuerda con el contrato de transacción que reposa en el expediente toda vez que allí que acordaron en \$50.000.000= Ahora bien, para mi poderdante, fue sorpresa el hecho de que el señor ADAN hubiese iniciado proceso 3 años después; hecho que se había podido resolver antes llegar a esta instancia, pues no se le dió el manejo adecuado por parte de los administradores de turno; y más, se había podido llegar a últimas consecuencias dentro del proceso que hubiese llegado a feliz término en pro del conjunto, pero nunca se me cita siquiera para preguntar el manejo dado a asunto del jardinero, por lo tanto no es responsabilidad de mi poderdante las decisiones prematuras e irresponsables que se hayan tomado.

AL HECHO TRECE.

NO ES CONOCIDO POR MI PODERDANTE. Desconoce tal hecho.

AL HECHO CATORCE. NO ES CIERTO.

Las omisiones como se puede observar fue en las administraciones posteriores a la de mi poderdante, comenzando por la no comparecencia a las citaciones del Ministerio de Trabajo, el despido del señor ADAN, al manejo que se le dió a las reclamaciones del mismo y al proceso; ahora no hubo detrimento patrimonial para el conjunto toda vez la suma en la que se concilió no la que acá mencionan pues no corresponde a la realidad, fue cancelada por cada una de los copropietarios.

3. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

POR VIA DE EXCEPCIONES DE MÉRITO HAGO DESESTIMACIÓN Y OPOSICION A LAS PRETENSIONES DE RENDIR CUENTAS Y DE PAGARLE A LA DEMANDANTE SUMAS QUE NO PAGO EL CONJUNTO RESIDENCIAL, POR LO QUE NO HUBO DETRIMENTO PARA EL MISMO.

Me OPONGO y DESESTIMO todas y cada una las PRETENSIONES y ESTIMACIONES de la demandante porque cada año mi poderdante rendía cuenta a la asamblea general de copropietarios y fueron aprobadas por la misma, así:

A LA PRIMERA. Me OPONGO y DESESTIMO la pretensión de rendir cuentas por parte de mi poderdante fundamentado en las siguientes excepciones de mérito 1. Inexistencia de la obligación de rendir cuentas, 2. Falta de legitimación por activa, 3. Inexistencia de detrimento patrimonial al conjunto Quintas de Santa María V P.H. 4. Cobro de lo no debido 5. Temeridad y mala fe, 6. Falta de concordancia, precisión y concordancia de los hechos, pretensiones y juramento estimatorio y 7 Excepción genérica; las cuales fundamento adelante.

A LA SEGUNDA, TERCERA, CUARTA. Me OPONGO y DESESTIMO las pretensiones, por las razones esbozadas y argumentadas frente a la pretensión primera.

A LA SEXTA. Me OPONGO y DESESTIMO las pretensiones, por las razones esbozadas y argumentadas frente a la pretensión primera.

4. EXCEPCIONES

PRIMERA. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE RENDIR CUENTAS EN RAZON DE HABER SIGO PRESENTADAS Y APROBADAS POR LA ASMBLEA GENERAL.

El objeto de este proceso, es que todo aquel que conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración lo haga y mi poderdante a cumplido cabalmente con esta obligación año a año desde el 2007 a 2015, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 el cual preceptúa ... " 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal"...

Artículo 38 Ley 675 de 2001 "La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso..."

Artículo 39 Ley 675 de 2001 La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

Teniendo en cuenta los anteriores preceptos jurídicos, se puede evidenciar que mi poderdante cumplió con la obligación de rendir cuentas tanto pecuniariamente como de su gestión como se puede observar en los informes de asamblea y las actas de asamblea de cada año de 2007 a 2015, los cuales no fueron objetadas por la asamblea de copropietarios quien es la máxima autoridad a cambio si fueron aprobados.

SEGUNDA INEXISTENCIA DE DETRIMENTO PATRIMONIAL AL CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARÍA V P.H.

Como se puede observar no existe ni existió detrimento patrimonial de conjunto, por la supuesta mala contratación del jardinero, toda vez que esos dineros fueron pagos por los copropietarios, hecho que se ve reflejado en el acta de asamblea general extraordinaria del 14 de noviembre de 2018 donde se fijó una cuota extraordinaria que cada copropietario debió pagar para cubrir el monto de la transacción realizada con el Jardinero señor ADAN, en razón a que ellos conocían la situación del jardinero.

TERCERA. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA y PASIVA

Sustento esta excepción en que no es legitimado por activa el CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTAMARIA V P.H., ya que no ha habido detrimento alguno para el Conjunto, por la supuesta mala contratación del jardinero hecho que se ve reflejado en el acta de asamblea general extraordinaria del 14 de noviembre de 2018 donde se fijó una cuota extraordinaria que cada copropietario debió pagar para cubrir el monto de la transacción realizada con el Jardinero señor ADAN.; por lo tanto los legitimados para la presente acción de rendición de cuentas son cada uno de los copropietarios mas no el conjunto.

Por la parte pasiva por cuenta lo esgrimido en la excepción primera.

CUARTA. COBRO DE LO NO DEBIDO.

Pretende la demandante, que mi poderdante asuma unas sumas que por demás en cada una de las manifestaciones realizadas en la demanda, no asume mi poderdante por no tener responsabilidad en las omisiones, decisiones y actuaciones que hayan tomado administraciones posteriores.

QUINTA. TEMERIDAD Y MALA FE.

Hay temeridad y mala de parte de la representante legal de conjunto al iniciar demanda contra mi poderdante pues según este hay persecución en contra de él pues durante el tiempo en que estuvo como administrador 2007 – 2015 se realizó una administración, transparente, donde se desarrollaron asuntos de importancia para el conjunto, donde tanto el concejo como el conjunto tenían conocimiento y las consecuencias sobre la contratación del señor jardinero, lo cual se realiza si teniendo en cuenta que no había presupuesto para una contratación directa.

SEXTA. FALTA DE CONCORDANCIA, PRECISIÓN Y CONCORDANCIA DE LOS HECHOS, PRETENSIONES Y JURAMENTO ESTIMATORIO.

No hay concordancia entre los hechos mismos y menos estos con las pretensiones lo que si se refleja son inexactitudes tanto en manifestaciones como en valores al igual que en el estimatorio.

SEPTIMA. NO INTEGRARSE EL LITISCONSORCIO NECESARIO

No se integró el litisconsorcio necesario teniendo en cuenta que de conformidad con la ley 675 de 2001 el consejo de administración es solidariamente responsable en los mismo términos del representante legal.

OCTAVA. EXCEPCIÓN GENERICA SUSTENTACIÓN.

Con base en lo preceptuado por el Art. 306 respecto de la resolución sobre excepciones, ruego su señoría que si por alguna circunstancia hallare probados los hechos que constituyen una excepción, sea reconocida oficiosamente en la sentencia.

Expuestos lo hechos facticos y jurídicos le solicito su señoría se sirva desestimar las pretensiones de la demanda y en consecuencia acojan las excepciones propuestas; así mismo se condene a la demandante en costas del proceso.

5. AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me OPONGO y DESESTIMO LAS ESTIMACIONES de la demandante, teniendo en cuenta que no corresponden a la realidad y lo más importante que al momento no está obligado a rendir cuentas toda vez que ya se realizó en su momento sin que hayan sido objeto de oposición.

6. PRUEBAS

Como medios de prueba le solicito su señoría se tengan las siguientes,

DOCUMENTALES

1. Se oficie a la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTAMARIA V P.H., a fin de que se allegue al despacho las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias de 2008 a 2016, teniendo en cuenta que no fue posible obtenerlas pues en último se solicitó por escrito hecho que está en trámite.
2. Informe de gestión asamblea general de propietarios 2017 Ador Carlos H. Niño Endara
3. Informe de gestión 2017 Adora María Fernanda Forero B
4. Copia de Informe inicial administración conjunto Quintas de Santamaría V. Adora. María Fernanda Forero B.
5. Informe de gestión año 2018 Adora María Teresa Arenas Gómez
6. Solicitud expedición de actas de asamblea.
7. Las aportadas con la demanda

INTERROGATORIO A INSTANCIA DE PARTE

Se sirva citar a la actual representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTAMARIA V P.H., en la dirección de notificación señalada en la demanda con el objeto de que absuelva el cuestionario que en diligencia le formularé o en su defecto en sobre cerrado previa radicación en su despacho.

7. ANEXOS

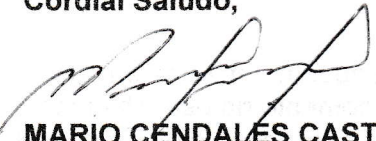
Los documentos relacionados en el acápite de pruebas

8. NOTIFICACIONES

Las partes en las direcciones obrantes en el expediente.

El suscrito las recibirá en la secretaría de su despacho o en mi oficina ubicada en la Calle 74 No. 15-15 Oficina 203 Edificio Condor 2 en Bogotá D.C.

Cordial Saludo,


MARIO CÉDALES CASTRO
C.C. No. 3.103.212 Nemocón
T.P. No. 112.597 C.S. de la J.

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARÍA V

Nº. 430/43.785-1

Región: C. Metropolitana de Lima

Dirección:

Dirección de:

Dirección de:

Ciudad:

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARÍA V

La Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Quintas de Santa María V, en sesión convocada por la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, celebrada el día 18 de febrero del 2017 a las 9:30 a.m. en el salón social del 2do piso del edificio, aprobó la continuación con el 1er. Sesión del Asignamiento de Propiedad Horizontal de la comunidad, de acuerdo a lo establecido en el 1er. Capítulo del Reglamento de Propiedad Horizontal, con el siguiente orden del día:



El presente documento, es de carácter informativo y no tiene efecto de ejecución, por lo tanto, no se requiere su registro en el Registro Público.

No se anexa con la presente convocatoria informes financieros, informes administrativos y presupuestos, los cuales se harán llegar a los propietarios con una semana de anticipación a la reunión.

Concluyendo,

INFORME DE GESTIÓN ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

2017

Carlos H. Moya
Administrador

Calle 163 No 72-29 Teléfono: 4477134

Bogotá, D. C., 14 de marzo de 2017

Señores
Copropietarios(as)
CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARIA V
Ciudad.

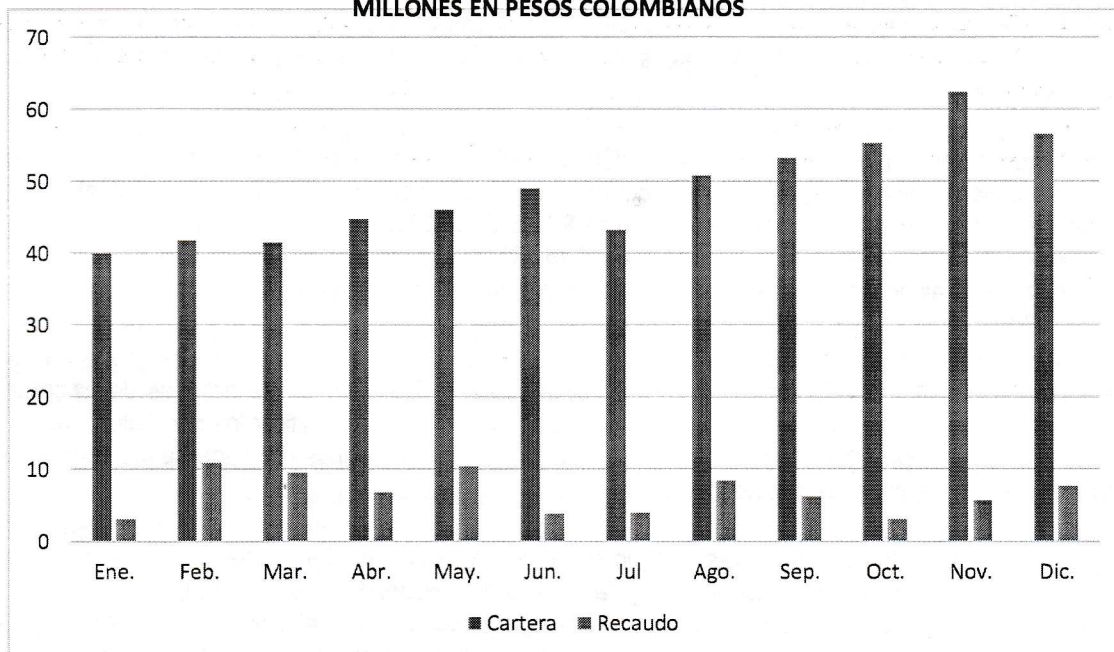
Respetados copropietarios: Sea esta la oportunidad para presentar a ustedes un cordial saludo. En cumplimiento de las normas legales vigentes de Propiedad Horizontal, presentamos a la Asamblea General, este informe en donde se consignan las actividades más relevantes ejecutadas durante el año 2016.

Presentando un resumen de las gestiones realizadas y los resultados obtenidos por la administración del Conjunto Residencial, lo anterior en concordancia con los acuerdos y proposiciones emanadas de la Asamblea General y el Consejo de Administración, necesidades pertinentes al buen funcionamiento de la copropiedad y el bienestar común de los residentes.

CARTERA MOROSA

Se realizaron gestiones de recuperación de cartera que incluyeron: Envío de comunicaciones escritas de preaviso sobre deuda, cobro telefónico, acuerdos de pago y envío de morosos a cobro jurídico con la firma de cobranzas L&C Asesorías y Cobranzas S.A.S., firma que desde el mes de febrero de 2016 está encargada del cobro jurídico de la cartera morosa. De la totalidad de los 31 deudores morosos, 3 morosos se encuentran en cobro jurídico y 5 tiene acuerdos de pago firmados con la administración.

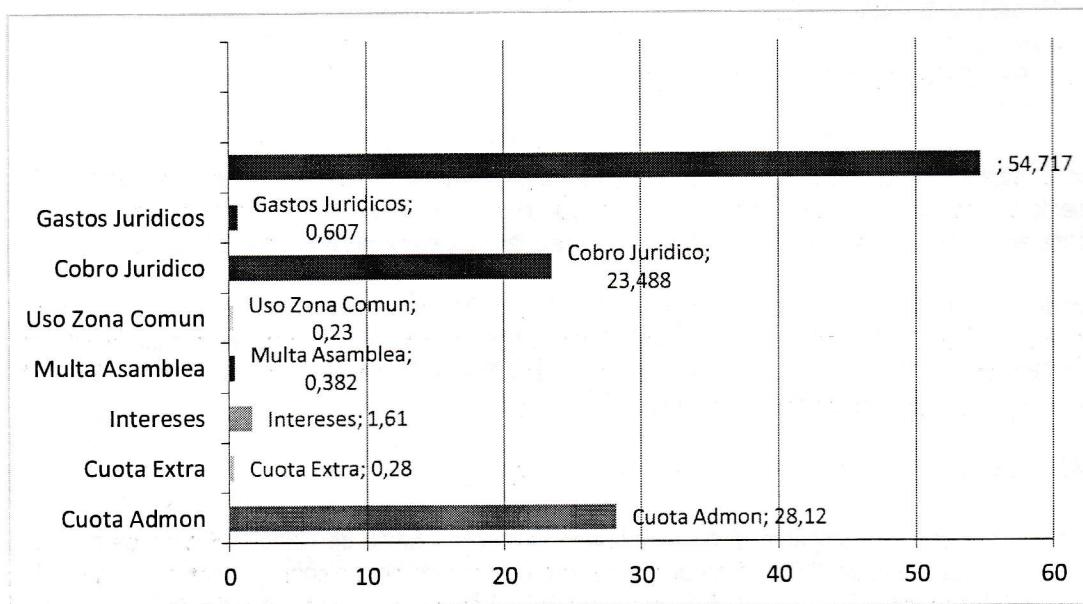
EVOLUCION CARTERA MOROSA AÑO 2016
MILLONES EN PESOS COLOMBIANOS



Los copropietarios deudores morosos a diciembre 31 de 2016, por diferentes conceptos se encuentran discriminados según el siguiente cuadro.

DEUDORES MOROSOS A DICIEMBRE 2016

MILLONES EN PESOS COLOMBIANOS



GESTION ADMINISTRATIVA

Se dio cumplimiento con lo establecido por la DIAN, presentando mensualmente dentro de los plazos establecidos a los impuestos correspondientes a la retención en la fuente, se presentó oportunamente los medios magnéticos, a su vez se cumplieron oportunamente con los pagos relacionados con los servicios de vigilancia, aseo, prima póliza de seguros, servicios públicos, servicios de mantenimientos y servicios administrativos.

Dando cumplimiento a lo establecido en la ley 675 de 2001 y a lo aprobado en la Asamblea Extraordinaria de Propietarios del 26 de junio 2016, se adquiere la póliza de seguros con la firma **Axa Colpatría**, con amparo a áreas comunes por un valor asegurado de \$ 12.512.336.203, con vigencia del 1 de Julio de 2016 al 1 de julio de 2017, siendo el valor de la prima anual \$ 18.550.766, la firma **ACE SEGUROS S. A.**, firma con quien se tenía la anterior póliza de seguros, realizó devolución de primas no causadas por un valor de \$ 1.106.674.

Se realizaron términos de referencia para los trabajos de impermeabilización de las fachadas de las casas e instalación de los domos a las entradas de las mismas, con el objeto de unificar los materiales, colores y procedimientos que se deben tener en cuenta, al realizar las intervenciones por parte de los propietarios, garantizando la uniformidad en la copropiedad.

Se radicaron ante entidades distritales las siguientes solicitudes: A la Secretaría Distrital de Movilidad, solicitud de implementación de señalización y reductores de velocidad en la calle 163, se obtuvo como respuesta que están actualizando el diseño de señalización, de acuerdo al proyecto San Antonio de la constructora Colpatría y se evaluará la implementación de estos elementos solicitados; a la Secretaría Distrital de Medio Ambiente, solicitud de poda 21 árboles sobre la avenida Boyacá entre calle 160 y 163, se obtuvo como respuesta que se realizó por parte de un funcionario de la misma, una evaluación de los 16 árboles Holly liso y 12 Guayacanes, determinando que están estables y en buen estado fito sanitario por lo que no se consideró ningún tratamiento de silvicultura.

Se envió a los propietarios residentes formulario para la actualización de datos, con el ánimo de renovar registro de propietarios de la copropiedad, sin encontrar eco entre los mismos, ya que solo 16 de 114 lo diligenciaron; igualmente se realizó censo de las mascotas arrojando como resultado una población de 39 mascotas, solo 6 de sus propietarios anexaron el certificado de vacunación, a su vez se realizó la celebración del día de la madre ofreciendo un detalle y una serenata, igualmente se realizó la celebración del día de los niños con un programa de recreación para ellos.

En virtud del atraso en el pago de los salarios y aportes de seguridad social, al operario de aseo, por parte de la firma Soluciones Humanas Canoss S.A.S., quien prestaba sus servicios de aseo y corte de césped en la copropiedad, el Consejo de Administración aprobó dar por terminado el contrato firmado entre las partes; se invitó a cotizar los servicios de aseo a firmas especializadas en el tema, teniendo como requisitos los siguientes: Tarifas, licencia de funcionamiento, experiencia en conjuntos residenciales, póliza de responsabilidad civil, visita a las instalaciones y capacidad operativa; con el cumplimiento de estos requisitos se recibieron 5 ofertas de firmas interesadas en prestar el servicio de aseo en la copropiedad; el Consejo de Administración con presencia de la revisoría fiscal, aprobó que la firma de aseo Limpieza General Casablanca Ltda., prestará sus servicios en la copropiedad a partir del 1 de julio de 2016.

Realizado un análisis y seguimiento de los compromisos adquiridos por la empresa de vigilancia Seguridad el Progreso, el Consejo de Administración aprobó dar por terminado el contrato suscrito entre las partes; por ello se implementaron unos términos de referencia para obtener propuestas para la prestación del servicio de vigilancia en la copropiedad, los cuales estaban compuestos por estos ítems: Tarifas, licencia de funcionamiento, experiencia en conjuntos residenciales, certificado de no sanciones, póliza de responsabilidad civil, visita a las instalaciones, certificado de calidad ISO 9000, capacidad operativa y estudio de seguridad; con estos requisitos se recibieron 9 ofertas de firmas interesadas en prestar el servicio de vigilancia en la copropiedad; realizado un riguroso proceso de selección que incluyó el cumplimiento de estos términos, consulta de antecedentes de multas ante la DIAN y entrevista con los gerentes de las mismas, el Consejo de Administración con presencia de la revisoría fiscal, aprobó que la firma de seguridad y vigilancia Acon Security, prestara sus servicios en la copropiedad desde el 1 de octubre de 2016, en contra prestación la empresa de vigilancia instalará sin ningún costo para el conjunto los siguientes elementos: Un CCTV con 16 cámaras de última tecnología, un DVR de 1 Tera de almacenamiento, dando un respaldo de grabación de 22 días, cerca eléctrica de 5 hilos alrededor del cerramiento y un acceso digital biométrico digital en la puerta peatonal de la portería; a su vez se han realizado reuniones mensuales con el coordinador del contrato, para evaluar las necesidades del servicio y dar respuesta a los requerimientos escritos de los residentes.

Ante las continuas quejas recibidas por el Consejo de Administración acerca del desempeño del jardinero, se efectuó un seguimiento a sus funciones y desempeño, las cuales fueron evaluadas con la firma NDG Ltda., quien suministra el servicio de jardinería y se aprobó de común acuerdo que se realizara cambio del operario Adán Useche.

A raíz de esta determinación el operario Adán Useche, quien presto el servicio de jardinería en el conjunto residencial, tres veces por semana, en el periodo comprendido entre el 7 de Marzo de 2008 y 30 de Abril de 2015; solicitó ante el ministerio de trabajo y protección social el reconocimiento de los pagos de seguridad social, liquidación de prestaciones sociales y pago de indemnización moratoria; con el ánimo de garantizar la protección de los derechos del conjunto residencial, a esta Asamblea de Propietarios le corresponde autorizar la contratación de un profesional en derecho especializado en estos temas, para que atienda la revisión judicial o extrajudicial del caso.

En Noviembre de 2016 se radico una querrella, por perturbación de la posesión de los bienes comunes en contra de la propietaria de la casa 114, quien haciendo uso de las vías de hecho, por cuenta propia, ha

Bogotá D.C., Agosto 31 de 2017

INFORME INICIAL ADMISNITRACION CONJUNTO QUINTAS DE SANTA MARIA V

Señores Consejeros.

Como administradora elegida a partir del 24 de Julio de 2017, me permito informar los siguientes hallazgos de la situación de la copropiedad.

Contratos:

Vigilancia:

Empresa Acon: otro si al contrato inicialmente pactado por tres años a partir del 1 de octubre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2018. No está estipulado u Otro si adicional con referencia al sistema de seguridad instalado equivalente al valor agregado entregado por la compañía a la copropiedad donde se establezca que después del tiempo pactado los equipos serán de propiedad del conjunto.

Aseo y Jardinería:

A la fecha de mi ingreso como administradora no se había firmado el contrato con la empresa servicios JL Ltda, se hizo muchos ajustes al contrato enviado por dicha compañía, a la fecha no se ha firmado ya que esta administración plantea al consejo de administración no hacer un contrato a un año sino a 6 meses, para hacer la prueba de eficiencia de la empresa ya que a que durante lo corrido del mes no han cumplido en la totalidad de lo que se les ha solicitado, en cuanto a: poda de pasto: prestaron la guadañadora unos días hasta que se dañó, después de dos semanas la recogieron y no la han vuelto a traer. Cronograma de trabajo y organización de labores entre jardinero y todero: no lo han hecho llegar y por información del todero, le indicaron que él debía hacer su propio cronograma de trabajo. Personal Calificado: las personas designadas a la copropiedad no son personas entrenadas para cumplir con las características para las funciones que fue contratada la empresa.

Motobombas:

A la fecha las motobombas se encuentran fuera de servicio, se encuentra contratado el servicio de mantenimiento mensual con la firma Aristón Engineering S.A.S.

Se solicitó informe sobre los daños de las motobombas obteniendo como resultado una cotización con de los elementos a cambiar y el envió de un informe de fecha 24 de julio de 2017, sobre la impermeabilización del tanque.

Desde el 2 de agosto del presente se le aprobó el arreglo y suministro del flotador del tanque y a la fecha no lo ha realizado.

Posteriormente el Sr. Guillermo Silva, incumplió la cita que se tenía para evaluar los daños de la motobomba.

Por lo que se propone al consejo de administración hacer el cambio de proveedor, ya que en el otro si recientemente firmado, incluí la cláusula de poderse dar por terminado el contrato en cualquier momento informando con 30 días de antelación.

Administración:

Contabilidad: Se encontró varios problemas en términos de cartera ya que no se habían aplicado algunos pagos que fueron realizados por los propietarios por transferencia y Vía baloto. Durante el mes de Agosto se depuro bastante la cartera, haciéndola más real, para realizar los cobros.

Cobro de cartera: se encontró en los archivos que la firma L&C Asesorías y Cobranzas S.A.S, se le entregaron tres poderes para el cobro jurídico de las expensas comunes, correspondientes a las casas: 74, 95 y 105.

Acuerdos de Pago por la admiración: se encontraron 5 acuerdos de los cuales 3 no se están cumpliendo.

Presentación Retención en la fuente: las declaraciones se han presentado, con la firma del Sr. Nelson García, ya que el Sr. Carlos Niño no actualizo la información del representante legal ante la DIAN.

Ya se agendó la cita para la actualización el Rut, cita que fue asignada para el próximo 11 de Septiembre de 2017 a las 10: 30am.

Demanda Laboral Adán Useche: El Administrador Carlos Niño no se presentó a ninguna conciliación citada por el ex trabajador en la defensoría del pueblo, ni en el ministerio de trabajo, lo que llevo a que el SR. Useche iniciara la acción judicial, y continuara el proceso administrativo en el Ministerio de Trabajo.

De acuerdo a la visita ocular, el funcionario del ministerio de trabajo, me dio 5 días para contestar y allegar los documentos solicitados, ya que está vigente el proceso administrativo por no haber habido conciliación o por lo menos haber hecho presencia la copropiedad. Debió a la urgencia, se contrató para contestar en términos de ley al abogado Wilfred Ochoa.

Software equipo administración: no se cuenta con licencia del Office ni antivirus, actualmente se trabaja con una versión ilegal el Office y sin ninguna protección a ataques cibernéticos por falta de antivirus, exponiendo la cuenta bancaria de la copropiedad, ya que el equipo es el que esta registrado para el manejo del portal bancario.

Normatividad vigente: la copropiedad debe hacer realizar e implementar el Sistema de Gestión de Riesgos de la Seguridad y Salud en el Trabajo, y organizar las bases de datos para hacer la respectiva inscripción en la superintendencia de industria y comercio.

Cordialmente,


Maria Fernanda Forero B.
Administradora

CONJUNTO RESIDENCIAL
QUINTAS DE SANTA MARÍA V
Nit: 830.143.788-1



INFORMES DE GESTIÓN - 2017

**ASAMBLEA GENERAL
DE COPROPIETARIOS**

**CONJUNTO RESIDENCIAL
QUINTAS DE SANTA MARIA V**
NIT: 830.143.788-1

INFORME ADMINISTRACIÓN

Bogotá, D. C.; Marzo de 2018

Señores Asambleístas.

Como administradora elegida a partir del 24 de Julio de 2017, con un contrato de prestación de servicios, me permito informar los siguientes hallazgos de la situación de la copropiedad y las acciones que se generaron en mejorar el conjunto.

Contratos:

Vigilancia:

Empresa Acon: otro si al contrato inicialmente pactado por tres años a partir del 1 de octubre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2019. No está estipulado un otro si adicional con referencia al sistema de seguridad instalado equivalente al valor agregado entregado por la compañía a la copropiedad donde se establezca que después del tiempo pactado los equipos serán de propiedad del conjunto. A la fecha se le solicito en varias oportunidades complementar el otro sí, con la respectiva aclaración y no se ha logrado. Con relación a otros aspectos la empresa ha cumplido y con los pagos de ley a los vigilantes.

Aseo y Jardinería:

A la fecha de mi ingreso como administradora no se había firmado el contrato con la empresa Servicios JL Ltda, en la evaluación del servicio la empresa no había cumplido en la totalidad de lo que se les ha solicitado para el cumplimiento de los servicios ofrecidos y con relación al personal designado a la copropiedad no eran personas entrenadas para cumplir con las funciones.

Eso llevo a que se hiciera un cambio en la forma de contratación, separando el servicio de aseo y mantenimiento, del servicio de jardinería. El Consejo de Administración le dio la oportunidad a la empresa Servicios JL Ltda una oportunidad para mejorar el servicio con un contrato a seis meses. Y se contrato a la empresa Vivero y Servicios S.A.S para el servicio de mantenimiento de jardines y poda de pasto.

Jardines: Debido al mal estado de mantenimiento general de los jardines, se ha realizado una labor de recuperación, que se ha hecho progresivamente de acuerdo a los recursos de la copropiedad, y con los daños generados por la granizada del mes de enero del presente muchas plantas no se recuperaron, dejando muchos espacios vacíos.

CALLE 163 No. 72 -29
TELÉFONO: 6677256
CONJUNTOQUINTASV@GMAIL.COM
BOGOTÁ D.C.- COLOMBIA

**CONJUNTO RESIDENCIAL
QUINTAS DE SANTA MARIA V**

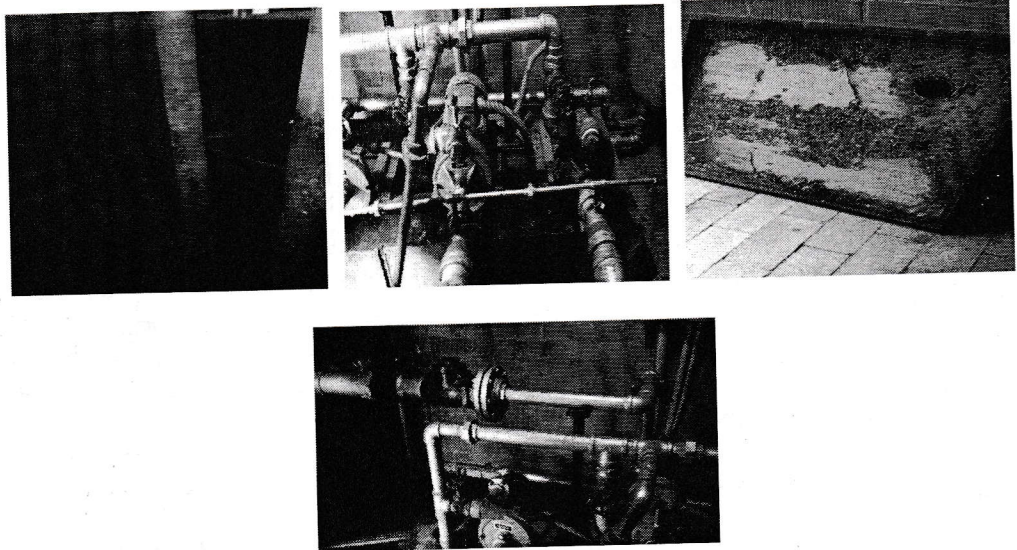
NIT: 830.143.788-1

Motobombas:

Para el mes de agosto de 2017 las motobombas se encontraban fuera de servicio, a pesar que existía un contrato de servicio de mantenimiento preventivo mensual con la firma Aristón Engineering S.A.S.

Lo cual, llevo a cancelar dicho servicio y se contrato a la empresa Hidro Ingenieria para hacer los cambios de repuestos urgentes de las motobombas y el cambio de la tubería galvanizada de succión que estaba en deplorables condiciones por tubería en acero inoxidable, y se cambio la tapa del tanque de agua potable por una en aluminio, ya que por costos no se pudo comprar una en acero inoxidable.

Antes:

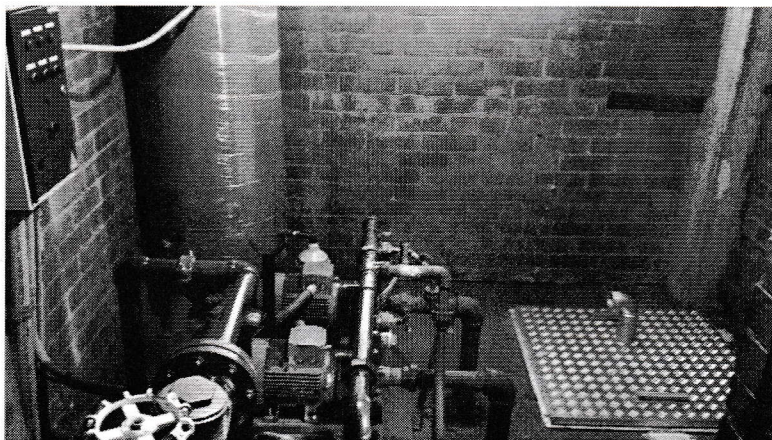


Algunos repuestos que se cambiaron:



Después de la intervención:

CALLE 163 No. 72 -25
TELÉFONO: 6677250
CONJUNTOQUINTASV@GMAIL.COM
BOGOTÁ D.C.- COLOMBIA



Administración:

Contabilidad: Al inicio de la gestión se encontró varios problemas en términos de cartera ya que no se habían aplicado algunos pagos que fueron realizados por los propietarios por transferencia y Vía baloto.

También se debieron hacer ajustes correspondientes a pagos mal referenciados en el banco que se aplicaron a casas que no correspondían, cuyos soportes entregaron después de varios meses generando traumatismos en las cuentas de los propietarios y generando malestar por el desempeño contable.

Se revisaron cuentas, en especial las manejadas por inmobiliarias que pagaban valores inferiores a la cuota de administración, con las cuales, se hizo contacto y se validaron los pagos.

A la fecha las cuentas están bastante depuradas, a pesar que todavía se encuentran varias consignaciones por identificar, se puede decir a la fecha la contabilidad muestra la realidad financiera del conjunto.

Libros Oficiales: Los libros oficiales se registraron y se procedió a hacer la información del 2015, 2016 y 2017. Quedando la información actualizada cumpliendo con los requisitos legales. Ya que la información del año 2015 y 2016 estaban impresas en hojas sin registrar.

Libro de propietarios: Debido que no existía libro de propietarios, se organizó la información existente y se conformó el libro de propietarios. Con el objeto de cumplir con la ley 675 de 2001, se le solicita a cada propietarios diligenciar y entregar a la administración el formato con los datos actualizados de contacto. (En la parte final de la presente cartilla, está el formato.)

**CALLE 163 No. 72 -29
TELÉFONO: 6677256
CONJUNTOQUINTASV@GMAIL.COM
BOGOTÁ D.C.- COLOMBIA**

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA MARIA V

NIT: 830.143.788-1

Libro de Actas: Se encontró en el archivo las actas de actas de consejo desde el año 2004, hasta el año 2016, algunas no se encuentran organizadas en orden cronológico y aparte del año 2015 cambian la numeración de las actas y posteriormente este se pierde y organizan estos documentos cronológicamente de acuerdo a las fechas de realización de las actas.

Con relación a las actas de asamblea estas están organizadas cronológicamente faltando el acta del año 2012. Dentro del contenido de las actas, se evidencia que decisiones tomadas no fueron plasmadas en las actas dejando vacíos, como el tema de la aprobación de la instalación de los domos en las casas.

Cobro de cartera: Se encontró inicialmente en los archivos del conjunto que la firma L&C Asesorías y Cobranzas S.A.S, se le entregaron tres poderes para el cobro jurídico de las expensas comunes, correspondientes a las casas: 74, 95 y 105.

Haciendo seguimiento, se observo que dicha empresa no gestiona los poderes para la recuperación de cartera.

Por lo anterior, se contrató al Abogado Wilfred Ochoa para hacer el cobro de cartera, de las casas: 12, 19, 33, 74, 76, 83, 84, 106, 48, 95 y 105, generando a la fecha resultados, como se presenta en su informe.

Presentación Retención en la fuente: A la fecha se han presentado de manera puntual las presentaciones mensuales ante la DIAN.

Demanda Laboral Adán Useche: El Administrador Carlos Niño no se presentó a ninguna conciliación citada por el ex trabajador en la defensoría del pueblo, ni en el ministerio de trabajo, lo que llevo a que el SR. Useche iniciara la acción judicial, y continúa el proceso administrativo en el Ministerio de Trabajo.

De acuerdo a la visita ocular, el funcionario del ministerio de trabajo, dio un plazo perentorio para contestar y allegar los documentos solicitados. Debido a la urgencia, se contrató para contestar en términos de ley al abogado Wilfred Ochoa, e igualmente se le contrato para defender a la copropiedad en el juzgado laboral.

Software equipo administración: Debido a que la copropiedad no contaba con software licenciado se compraron las licencias del Office y de antivirus para el computador de la administración. Actualmente se cumple con los requisitos de ley.

Requerimientos: Como administradora se atendieron las citaciones de carácter judicial que había lugar y se dieron poder al abogado en los casos pertinentes.

- Querrela por perturbación a la propiedad – casa 114
- Demandas laborales del Sr. Adan Useche

Póliza Áreas comunes:

CALLE 163 No. 72 -29
TELÉFONO: 6677256
CONJUNTOQUINTASV@GMAIL.COM
BOGOTÁ D.C.- COLOMBIA

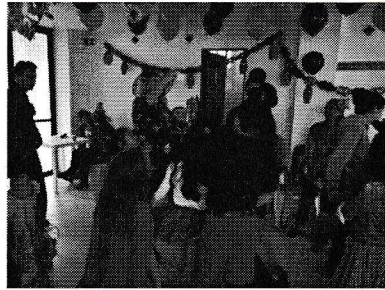
**CONJUNTO RESIDENCIAL
QUINTAS DE SANTA MARIA V**

NIT: 830.143.788-1

El conjunto para el año 2017, estuvo cubierta con la póliza de la Aseguradora Axa Colpatria No. 21717, cuyo vencimiento es el 1 de julio de 2018.

Comité de Convivencia:

Gracias a la participación del comité convivencia, se llevo a cabo la celebración del día del niño, donde los pequeños pasaron un rato agradable y se llevaron premios y regalos.



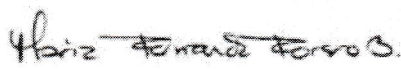
Recomendaciones administrativos para el año 2018:

Normatividad vigente: La copropiedad debe hacer realizar e implementar el Sistema de Gestión de Riesgos de la Seguridad y Salud en el Trabajo, y organizar las bases de datos para hacer la respectiva inscripción en la superintendencia de industria y comercio.

Varios:

- Colaboración de los propietarios en el cuidado de las mascotas en las áreas comunes.
- Hacer seguimiento a los contratos con los proveedores, en especial a los que están próximos a vencerse.
- Incentivar la buena convivencia y la integración de la comunidad.
- Mantenimiento adoquines
- Continuar con la organización y compra de matas para los jardines del conjunto

Cordialmente,


Maria Fernanda Forero B.
Administradora

**CALLE 163 No. 72 -29
TELÉFONO: 6677256
CONJUNTOQUINTASV@GMAIL.COM
BOGOTÁ D.C.- COLOMBIA**

Conjunto Residencial
Quintas de Santa María V
P.H.

Asamblea General de
Copropietarios 2019

Informes de
Gestión año 2018



Calle 63 No. 13-34 Of. 401
Tels: 211 58 23- 3203400117-3203400078
custodiaph@custodia.com.co
Bogotá D.C. Colombia

Conjunto Residencial Quintas de Santa María V. P.H.

Nit: 830.143.788-1
Calle 163 No. 72-29

Bogotá D.C. 8 de febrero de 2019

Señores:

C.R. Quintas de Santa María V. P.H.

Asamblea General Ordinaria De Copropietarios
Bogotá D.C.

Informe de gestión de la firma administradora Custodia SAS y consejo de administración a partir del mes octubre a diciembre de 2018.

Respetados Propietarios, Residentes u Ocupantes

A continuación, relacionamos las actividades que se llevaron a cabo durante el 01 de octubre al 31 de diciembre año 2018 y explicaciones referentes a la gestión, se inicia labores, siendo nombrados por el Consejo de Administración (Ley 675/01, Art. 50),

El C.R. Quintas de Santa María V.P.H., constituida por Escritura Pública No. 036 del 08 de enero 2004, de la Notaria Veintiuna de Bogotá D.C. su objeto social es administrar correctamente y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes Privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento o de Propiedad Horizontal.

INFORME DE GESTIÓN

Se recibió la administración de la Señora María Fernanda Forero, a partir el 1 de octubre del 2018, se formalizó con una un acta de recibimiento, quedando pendiente,

Actas del Consejo de Administración no están impresas en el libro oficial, Actas de Asambleas no están impresas en el libro oficial.

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR (A), Ley 675/01 Artículo 51.

La Administración inmediata del conjunto estará a cargo de la administradora y Representante Legal, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

ASPECTOS LEGALES.

REPRESENTACIÓN LEGAL: Teniendo en cuenta que, en la Alcaldía local de Suba, figura el conjunto registrado como Persona Jurídica, solicitamos la renovación Legal Art. 51 Parágrafo ley 675/01.

HORARIO DE ADMINISTRACIÓN: La Administración atiende en un horario de lunes, miércoles y viernes de 8:00 a 11:00 a.m., martes y jueves de 4:00 a 07:00 p.m., y sábados de 8:00 a 11:00 a.m., pero si se requiere reunirse con los propietarios y/o contratistas se asiste de acuerdo al tiempo de ellos.

NUMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA. Número de identificación tributaria de la Personería Jurídica N° 830.143.788-1

DIAN. Se realizó la renovación en el RUT para así tener la firma digital.

NORMAS COMPLEMENTARIAS Y CONCORDANTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEGURIDAD EN EL TRABAJO: Conforme a la Norma SG-SST Resolución 1111. De acuerdo a los lineamientos del Ministerio de Trabajo se expidió el Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo para la Propiedad Horizontal, siendo de obligatorio cumplimiento, toda vez que la propiedad cuenta con trabajadores independientes y celebra contratación civil y comercial con personas naturales y jurídicas las cuales se les debe garantizar no incurrir en riesgos laborales que puedan afectar su salud, vida y seguridad en el ejercicio de las labores contratadas por el conjunto.

NUEVO CÓDIGO DE POLICÍA: el Congreso de la Republica expidió la Ley 1801 del 2016. Mediante la cual entro en vigencia el Código de Policía y Convivencia, cuyo objeto es establecer las normas y disposiciones que permitan la convivencia en el territorio nacional propiciando en la comunidad comportamientos que favorezcan la convivencia tanto en las unidades privadas como en las áreas comunes, así mismo promover el uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, en el marco del respeto y el ejercicio responsable de la libertad, la dignidad y los Derechos Humanos de los cuales debe gozar los copropietarios.

Calle 63 No. 13-34 of. 401

Tel: 2115823

Cel. 3115689010-3203100117-3203400078

custodiaph@custodia.com.co

Bogotá D.C. - Colombia

Conjunto Residencial Quintas de Santa María V. P.H.

Nit: 830.143.788-1
Calle 163 No. 72-29

LEY ESTATUTARIA 1581 DE 2012 ARTÍCULO 1º. HABEAS DATA: La presente ley tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma, la administración realiza un manejo adecuado de la base de datos y datos personales de los copropietarios bajo el principio de legalidad y confidencialidad de los mismo.

LEY 1558 DE 2012 O DE VIVIENDA TURÍSTICA: Tratándose de propiedad horizontal, es necesario que en los reglamentos de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, **se establezca expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos de ley para el efecto, decisión que compete a la Asamblea de propietarios, por lo cual me permito ponerle de presente la siguiente normatividad:** 1. **Obligación de reportar:** La Ley 1558 de 2012, por la cual se modificó la Ley General de Turismo, consagró como obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de esta obligación puede acarrear al administrador la imposición por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de una sanción consistente en multa de hasta 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Igualmente, al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido y adicionalmente las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

LEY 1920 DE 2018 O LEY DEL VIGILANTE: Con la sanción de la Ley 1920 del 12 de julio de 2018, comúnmente conocida como la "Ley del Vigilante", el personal operativo que presta servicio de vigilancia y seguridad privada alrededor del país tendrá mejores condiciones laborales. La nueva norma contiene disposiciones sobre seguros de vida, jornadas de trabajo, remuneración, profesionalización y vinculación de mujeres, personas mayores o en condición de discapacidad. A su vez, la ley contempla la posibilidad de que el personal, a través de un acuerdo previo con el empleador, tenga jornadas laborales diarias de máximo 12 horas, sin que esto implique que se exceda la jornada máxima semanal de 60 horas. "Para esto se mantendrá el tope de la jornada ordinaria en ocho horas y se podrá extender la jornada suplementaria hasta por 4 horas adicionales diarias", indica el documento, precisando que "en todo caso, se deberá respetar el descanso establecido en la normativa laboral vigente". Igualmente, establece el reconocimiento de la remuneración a la jornada de trabajo complementaria, domingos y festivos, y descansos compensatorios, como también el del Día del Vigilante, el 26 de noviembre. A su vez, define incentivos para la profesionalización de esta actividad a través del Sena y en convenio con empresas de formación.

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO: LEY 1564 DE 2012. TIEMPO IMPUGNACION.

Será importante recordar que el inciso 2º del artículo 49 de la ley 675/01, regulaba las impugnaciones de las decisiones de asamblea, fijando el procedimiento abreviado para su trámite, así como un término de caducidad de dos meses para presentar la demanda, el cual se comenzaba a contar a partir de la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta: "La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen." Situación similar se presenta con el inciso 2º del artículo 62, que igualmente establecía el procedimiento de impugnación de decisiones que imponen sanciones por violación del reglamento de propiedad horizontal, fijando también el procedimiento abreviado para el trámite, pero reduciendo, a un mes, el término para presentar la demanda, contado a partir de la notificación de la impugnación de la sanción.

"La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen."

Por su parte, el parágrafo 3º del artículo 58 fija el procedimiento verbal sumario como el adecuado para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001.

POLÍTICAS CONTABLES: Decretos Reglamentarios 2706/12, 3019/13.

La Contabilidad se encuentra bajo Normas de Informes Financieros NIF, en el marco legal Ley 1314/09, el cual se presenta el Estado de Situación Financiera, y se hace la convergencia e implementación iniciando con los Estados de Situación Financiera de apertura ESFA.

REVISORA FISCAL: La Señora Olga Yaneth Cruz, nombrada en la Asamblea General Extraordinaria noviembre 14/18, su contrato se ajusta a la normatividad, este órgano es de control y revisión de los Estados Financieros, haciendo las observaciones del caso a la Administración con el debido respeto.

PROCESAMIENTO DE DATOS CONTABLES: La contabilidad está a cargo del señor Jairo Ramírez Tibachica, contador quien procesa la contabilidad, mes a mes genera las cuentas de cobro.

PREAVISO DEL CONTRATO: El día martes 29 de enero/19, se preaviso la terminación del

Calle 63 No. 13-34 of. 401

Tel: 2115823

Cel. 3115689010-3203100117-3203400078

custodiaph@custodia.com.co

Bogotá D.C. - Colombia

Conjunto Residencial Quintas de Santa María V. P.H.

Nit: 830.143.788-1
Calle 163 No. 72-29

contrato de prestación de servicio profesional independiente de contabilidad, el cual finalizará el día 28 de febrero/19

ASPECTOS FINANCIEROS

CUENTAS BANCARIAS: Se tienen dos cuentas en el Banco Colpatria una Corriente N° 001971005218 de Recaudo, donde se consignan las expensas comunes y por control en las erogaciones se tienen tres firmas, dos de miembros del Consejo de Administración y la firma de la Representante Legal. La cuenta de Ahorros N° 001972001393 denominada Fondo de Imprevistos.

CAJA MENOR: se autoriza una caja menor para gastos menores de \$500.000

CUENTA DE COBRO: Mensualmente se remite a cada copropietario la respectiva cuenta cobro, recordando el pago de la obligación por concepto de expensas comunes, así mismo a los morosos en más de dos cuotas se les está recalando la importancia de estar al día con el fin de evitar futuros cobros jurídicos que vayan en detrimento del presupuesto mensual y así cumplir con los proyectos e inversiones.

PAGOS POR CONSIGNACION: Mensualmente se están causando las diferentes consignaciones realizadas en forma referenciada por los residentes, así como las copias de las transferencias y pagos PSE, (se debe hacer llegar los soportes de consignaciones a la administración y así evitar saldos en sus cuentas de cobro).

INGRESOS: \$321.918.219, representados en expensas comunes, intereses corrientes en expensas comunes, intereses moratorios en cuotas de administración, corrección monetaria alquiler del salón comunal, sanciones y multas por inasistencia a las asambleas, cobro parqueaderos de visitantes, Se debe recordar que la contabilidad es por causación, que quiere decir registrar la obligación. **GASTOS: \$300.930.598**, representados en los gastos en que incurre la copropiedad como: honorarios, seguros, servicios, gastos legales, mantenimientos y reparaciones, adecuaciones e instalaciones, depreciaciones, diversos, financieros, gastos extraordinarios. Es de aclarar que el pasivo está causado dentro de la contabilidad, o sea que no todo es pagado. Así mismo como el objeto de una entidad sin ánimo de lucro es la de reinvertir sus excedentes.

DIFERENCIA ENTRE INGRESOS Y GASTOS - RESULTADO DEL EJERCICIO:
EXCEDENTES \$20.987.621, de enero a diciembre/18.

PROCESOS A CARGO DEL ABOGADO WILFREN OCHOA MESA-

CARTERA, debido al incremento de la cartera morosa y a la falta de flujo de efectivo para la cancelación de las facturas de los proveedores como: empresa de vigilancia, servicio de administración, servicios de todo, mantenimiento de equipo hidroneumático, el día 5 de diciembre /18, se realizó la **Jornada de Conciliación de Cartera morosa** en valores superiores a tres cuotas de administración en procesos pre-jurídicos y jurídicos conjuntamente con administración, el consejo, contador y el abogado, Propietarios que asistieron solicitando revisar estados de cuenta, no hubo compromisos de pago. Casa 9, Casa 74, Casa 83, Casa 96, Casa 98, Casa 110

DEMANDAS EJECUTIVAS INSTAURADAS

-Casa 74 juzgado 58 CM, -Casa 83 juzgado 78 CM, -Casa 84 Juzgado 6 de Descongestión
-Casa 95 juzgado 81 CM, -Casa 105 juzgado 52 CM

PROCESO LABORAL.

Se suscribió contrato de transacción con el señor jardinero Adán Useche por la demanda laboral por la suma de \$50.000.000 pagaderos a cinco cuotas mensuales a partir del mes de noviembre/18.

Calle 63 No. 13-34 of. 401

Tel: 2115823

Cel. 3115689010-3203100117-3203400078

custodiaph@custodia.com.co

Bogotá D.C. - Colombia

Conjunto Residencial Quintas de Santa María V. P.H.

Nit: 830.143.788-1
Calle 163 No. 72-29

PROCESO LABORAL ADMINISTRATIVO

El señor Adán Useche instauro queja formal ante el Ministerio del Trabajo sustentado hechos en el presunto cumplimiento de horario de trabajo, subordinación y remuneración a fin de probar una relación laboral. Está pendiente que el Ministerio de Trabajo determine la sanción a cancelar por incumplimiento a la Ley Laboral.

PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS

El abogado informa que se iniciara el proceso cuando se dicte el acto administrativo definitivo dentro del proceso que cursa ante el Ministerio del Trabajo.

QUERRELLA POR PERTURBACIÓN

La Firma Administradora procedió a otorgar poder para instaurar querrella a la casa 114.

PÓLIZA: Se renovó la póliza de la copropietaria 23391 con AXA Colpatria Seguros S.A, con vigencia de un año. Vence el 01 de julio de 2019.

CONTRATOS: se encuentran los contratos de los diferentes servicios y mantenimientos que se le presta al conjunto como:

Servicio de Administración: Está a cargo de la empresa **CUSTODIA SAS**, a partir del 1 de octubre/18, con vencimiento 30 de septiembre de 2019, Representante Legal la Señora María Teresa Arenas G., con la Señora Beatriz Silva Dimate, como asistente de administración, quien realiza recorridos permanentes al conjunto y se reúne con los contratistas para revisar los respectivos mantenimientos.

Servicio de Aseo- Jardinero-Todero Básico. La empresa **CUSTODIA SAS**, es la contratada para prestar este servicio, un Todero (reparaciones menores, mantenimiento, aseo en todas las zonas comunes, cuarto de basura, guadañar y mantenimiento de jardines), a partir del 1 de octubre/18 con vencimiento 30 de septiembre/19.

Servicio de Vigilancia. Se tiene el contrato de servicio con la empresa de vigilancia privada **ACON SECURITY LTDA.**, a partir del 23 de septiembre del 2016, con vencimiento 23 de septiembre/19, Representante Legal Carlos Alberto López Castaño, se han realizado reuniones periódicas con todos los guardas señores Naim Carrascal, Pablo Tito Moreno, Flaminio Lisarazo, Luis Barrera, Víctor Wilches y Elkin Beltrán y el director de operaciones señor Alexander Olaya Oliveros, para tratar los temas como presentación personal, cumplimiento de horario, atención al cliente(propietarios, residentes u ocupante), registro de libros y consignas en general. Los guardas trabajan en turnos de 2x2x2 dos días de día, dos de noche y descansa dos días. El mantenimiento del circuito cerrado de televisión, lo realiza la empresa de vigilancia debido a que es inherente a su trabajo.

Equipó Hidroneumático: HIDROS INGENIERIA LTDA. Está a cargo del señor Jairo Sánchez Mantenimiento Mensual, no hay soporte físico del contrato, el cual se está gestionando.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE CERCA VIVA: se realiza la tarea en forma bimensual y el trabajo lo elabora el jardinero Sr. Segundo Madroñero.

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE PUERTA VEHICULAR. Está a cargo del mantenimiento mensual la empresa E&C Puertas Eléctricas. Contratada a partir del 1 de marzo de 2014 y con vencimiento 1 de marzo de 2019.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

CORRESPONDENCIA INTERNA: Toda la correspondencia se lleva en debida forma, dándose respuesta a todas personas que de una u otra forma solicitan información, aclaración de cuentas, Derecho de Petición, reclamaciones a los seguros de bienes comunales.

CORRESPONDENCIA EXTERNA: Enviadas a la inspección de Policía, Banco Colpatria, Sociedad de Activos Especiales SAE., se solicitó a Planeación y a la Constructora Colpatria los planos estructurales, arquitectónicos, hidráulicos y sanitarios.

Calle 63 No. 13-34 of. 401

Tel: 2115823

Cel. 3115689010-3203100117-3203400078

custodiaph@custodia.com.co

Bogotá D.C. - Colombia

Conjunto Residencial Quintas de Santa María V. P.H.

Nit: 830.143.788-1
Calle 163 No. 72-29

ARCHIVO: En la oficina de administración se conserva debidamente la correspondencia, contratos, documentos de la persona jurídica, reglamento, bases de datos de los propietarios y demás información de la administración, debidamente conservados.

CONTROLES: A través de comunicados se ha informado a la copropiedad tanto de los aspectos de administrativos como operativos.

ASPECTOS OPERATIVOS.

TRABAJOS REALIZADOS

MES OCTUBRE 2018

Se realizó reuniones con las diferentes empresas y profesionales, El Todero cumplió con la labor de mantenimiento de los prados y jardines.

MES NOVIEMBRE 2019

Se recibió de la empresa CICA CONSTRUCCIONES., la obra contratada para la adecuación de filtro e impermeabilización de la zona común sur costado casa 114, Se renovó el contrato para el software contable del conjunto con la empresa SIIGO, Se realizó Asamblea General Extraordinaria el día 14 de noviembre/18, donde se aprobó una cuota Extraordinaria para suscribir un acuerdo transaccional sobre la demanda del señor Adán Useche, por un valor de Sesenta Millones de Pesos M/cte. \$ 60.000.000 a cancelar en 4 cuotas a partir del mes de noviembre/18.

Nombramiento de Revisoría Fiscal, se nombró a la señora Olga Yaneth Cruz.

MES DICIEMBRE 2018

El día 5 de diciembre/18, se realizó jornada de recuperación de cartera morosa, Se realizó la recarga de 9 extintores, Se realizó la fumigación de áreas comunes, parqueaderos, depósito de basura, salón comunal, y oficina der administración, Mantenimientos cerca viva, Se compraron 12 bombillos para zonas comunes

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL.

Se ejecutó el presupuesto mensual aprobado por la Asamblea General (2017- 2018) para el buen funcionamiento del conjunto.

PRESUPUESTO VIGENCIA 2019

El contador preparo una opción de presupuesto, para ser presentados y sustentados ante la copropiedad, para la vigencia de 2019. (El cual se encuentran adjunto)

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO LECTIVO 2018/2019: Está conformado por los siguientes propietarios y apoderados

Señor Geovanni Vega	Casa 2/66, Señor Mario Jaramillo	Casa 25
Señor Leonardo Gómez	Casa 48, Señora Ángela María Sánchez	Casa 49
Señora Andrea Plazas	Casa 50, Señor Ricardo Peña	Casa 68
Señora Isabel López	Casa 72/88	

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Señora Sandra Gómez	Casa 42, Señora Graciela Garzón	Casa 45
Señora Eddy Cely	Casa 46, Señora Ludis Ariza	Casa 55
Señora Genoveva Urbina	Casa 69	

Se hicieron varias reuniones con el Consejo de Administración como mínimo para tratar asuntos de tipo administrativo, legal, financiero y operativo de la Persona Jurídica y debido al compromiso adquirido por sus miembros del consejo y de convivencia en varias ocasiones han sido constantes las reuniones.

Considero que ha existido una muy buena relación con los miembros del consejo y comité de convivencia, lo que permitió durante este periodo se pudiera llevar a cabo varias iniciativas

Calle 63 No. 13-34 of. 401

Tel: 2115823

Cel. 3115689010-3203100117-3203400078

custodlaph@custodia.com.co

Bogotá D.C. - Colombia

Conjunto Residencial Quintas de Santa María V. P.N.

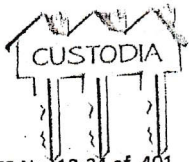
Nit: 830.143.788-1
Calle 163 No. 72-29

Gracias a la colaboración y entrega en la defensa de los intereses de la comunidad, respetando las funciones y facultades de cada órgano de la persona jurídica se pudo presentar una gestión que ustedes podrán analizar, de todas formas, deseo agradecer la confianza depositada en la suscrita al nombrarme como administradora y Representante Legal, cada opinión y asesoría o punto de vista de sus integrantes nos llevó a considerar como actuar en varios de las situaciones que tuvimos que resolver.

ACTIVIDADES POR EJECUTAR PARA EL AÑO 2019.

- Implementación del Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo SG-SST.
- Cambio o reposición del Sistema Hidroneumático.
- Mantenimiento de cajas de inspección, rejillas y sifones.
- Mantenimiento cubiertas, fachadas y bajantes de las 114 casas
- Cambio de una sección de la reja de cerramiento al costado sur costado casa 114

Sea esta la oportunidad para agradecer a los Propietarios, Residentes u ocupantes, que cumplieron siempre con el pago oportuno de las cuotas de Administración, en lo que respecta a Custodia SAS, esperamos haber cumplido con la mayoría de las labores que se nos encomendaron durante este periodo que hemos estado a cargo de la administración, deseamos que el conjunto continúe con su buena marcha y a ustedes señores Asambleístas les solicitamos que brinden siempre su colaboración al Consejo de Administración, al Comité de Convivencia y a los Administradores.



Calle 63 No. 13-34 of. 401

Tel: 2115823

Cel. 3115689010-3203100117-3203400078

custodlaph@custodia.com.co

Bogotá D.C. - Colombia

Bogotá D.C., diciembre 13 de 2023

Señores

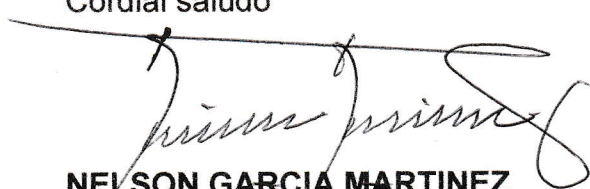
ADMINISTRACION CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE MARIA V P.H.
ATT. Señora BIVIANA MOLINA
E.S.D.

REF. Solicitud actas de asamblea

NELSON GARCIA MARTINEZ, mayor de edad con domicilio en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 19.378.827 expedida en Bogotá D.C., con fundamento en la constitución Nacional – artículo 23 y la Ley 1755 de 2015, les solicito se sirvan expedirme copias de las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias, desde 2008 a 2016.

Lo anterior lo requiero, para fines personales y legales.

Cordial saludo



NELSON GARCIA MARTINEZ

C.C. No. 19.378.827 Bogotá

Dirección Calle 163 No. 72 - 29 Casa Interior 40 del Conjunto Residencial
Quintas de Santa María V P.H., en Bogotá D.C.

Email nelsongarcia58@hotmail.com

Tel. 3108806221

Outlook

OK

Derecho de petición. Copia actas

De: nelson garcia martinez nelsongarcia55@hotmail.com
Para: Carlos Niño comunidadquintasde@gmail.com
Fecha: mié, 13 dic 2023, 3:33 p. m.
☐ Derecho Petición Quintas de Santa Maria V P.H..pdf 224 KB

Buena tarde adjunto solicitud.
Agradezco su gentil atención y celeridad.

NELSON GARCÍA MARTÍNEZ

NELSON GARCÍA MARTÍNEZ, mayor de edad con domicilio en Bogotá D.C.,
identificado con C.C. No. 19.378.827 expedida en Bogotá D.C., con fundamento en
la Constitución Nacional - artículo 23 y la Ley 1755 de 2015, los solicito se sirvan expedirme
copias de las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias, desde 2008 a 2010.

La anterior lo requiero, para fines personales y legales.

Cordialmente,

NELSON GARCÍA MARTÍNEZ

C.C. No. 19.378.827 Bogotá

Dirección Calle 163 No. 72 - 29 Casa interior 40 del Conjunto Residencial
Quintas de Santa Maria V.P.H. en Bogotá D.C.

Email nelsongarcia55@hotmail.com

Tel. 3198806221



NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No 11001400305320200019800

Juzgado 53 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl53bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 20/11/2023 10:45 AM

Para: nelsongarcia58@hotmail.com <nelsongarcia58@hotmail.com>; Mario Cendales Castro
<mariocendales.asjuridicas@gmail.com>



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14-33 Piso 19 Tel: 284 28 89**

Correo electrónico institucional: cmpl53bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Señores
NELSON GARCIA MARTINEZ
MARIO CENDALES CASTRO
Apoderado
Ciudad

REF: PROCESO No 11001400305320200019800 DTE: CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTAMARIA P.H. DDOS NELSON GARCIA MARTINEZ - CARLOS HUMBERTO NIÑO ENDARA

En cumplimiento a lo ordenado mediante auto de fecha 13 de octubre de 2023, donde se dispuso a surtir traslado de la demanda al señor NELSON GARCIA MARTINEZ, advirtiéndole que dispone del término de veinte (20) días, para que se pronuncien y aporten y/o soliciten las pruebas que consideren pertinentes.

Se le remite link del proceso

📄 [11001400305320200019800](https://ramajudicial.gov.co/11001400305320200019800)

Cordial saludo

<i>RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ</i>	<i>Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá cmpl53bt@cendoj.ramajudicial.gov.co Carrera 10 N° 14-33 Piso 19 Tel: 601 353 26 66 Ext 70353</i>
--	--

**Entregado: NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No
11001400305320200019800**

postmaster@outlook.com <postmaster@outlook.com>

Lun 20/11/2023 10:45 AM

Para: nelsongarcia58@hotmail.com <nelsongarcia58@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (71 KB)

NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No 11001400305320200019800;

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

nelsongarcia58@hotmail.com

Asunto: NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No 11001400305320200019800

Retransmitido: NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No 11001400305320200019800

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 20/11/2023 10:45 AM

Para:Mario Cendales Castro <mariocendales.asjuridicas@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (49 KB)

NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No 11001400305320200019800;

Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:

[Mario Cendales Castro \(mariocendales.asjuridicas@gmail.com\)](mailto:mariocendales.asjuridicas@gmail.com)

Asunto: NOTIFICACION CONDUCTA CONCLUYENTE PROCESO No 11001400305320200019800