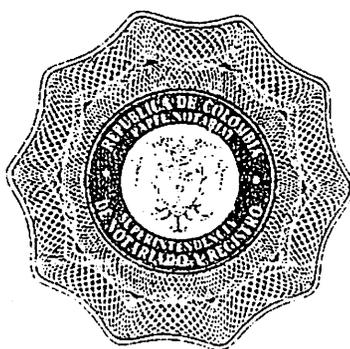


108

433



1425



aprobare las modificaciones que considere necesarias al mismo.

10.- Presentar a consideración y aprobación de la asamblea el balance general de las cuentas cortadas en 31 de diciembre de cada

año; enviar periódicamente y al menos dos veces al año a cada propietario relación detallada del estado de sus cuentas, y a tiempo de terminar su mandato rendir cuentas completas.

11.- Representar judicial y extrajudicialmente a la comunidad de propietarios y otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la comunidad.

12.- Llevar las actas de la asamblea y servir de secretario de la misma.

13.- Contratar y mantener al día las pólizas de seguro que estime convenientes, por el valor real del conjunto turístico y de los bienes de propiedad común.

14.- Celebrar contratos con los trabajadores necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del Consejo de Administración.

ARTICULO VEINTICINCO.- FUNCIONES DEL AUDITOR O REVISOR FISCAL.-

1.-Efectuar con la regularidad que indique el Consejo de Administración, el arqueo de fondos comunes.

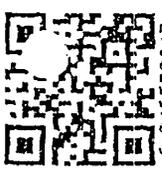
2.- Velar por que los libros y cuentas del conjunto turístico estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el consejo.

3.-Informar por escrito y en oportunidad al administrador y al consejo sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y sobre la ejecución del presupuesto en ejercicio o del que se vaya a presentar a consideración



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del Archivo notarial



Ca049558647

de la asamblea.

PARAGRAFO.- El revisor fiscal o auditor no podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad o el segundo de afinidad con el administrador, con los miembros del consejo de administración, con el contador o el tesorero, si los hubiere, y su cargo es incompatible con cualquier otro cargo o empleo en la administración.

ARTICULO VEINTISEIS.- FONDO DE RESERVA.-

Para atender gastos de emergencia del conjunto turístico y, llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, créase un fondo de reserva que será reglamentado por la asamblea general y manejado por el Consejo de Administración, el cual estará constituido por la contribución de todos los copropietarios y se conformará, mientras la asamblea no disponga otra cosa, con el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con el artículo 10 de este reglamento.

ARTICULO VEINTISIETE.- CUENTAS BANCARIAS.-

El administrador del conjunto turístico abrirá las cuentas bancarias que sean necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las contribuciones ordinarias y extraordinarias y el fondo de reserva.

ARTICULO VEINTIOCHO.- INVENTARIOS Y BALANCES.-

Con fecha treinta y uno (31) de diciembre de cada año el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondientes, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea General de Copropietarios en su reunión ordinaria siguiente. El administrador presentará también un estado mensual de cuentas al Consejo de

109

Imprenta Nacional S.A.

434



1426



ADMINISTRACION.

ARTICULO VEINTINUEVE.-  
REPARACIONES.-

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el inmueble de su propiedad, las

reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o las demás propiedades privadas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de cualquier inmueble del conjunto, o grave amenaza para la seguridad de los moradores del conjunto, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.

ARTICULO TREINTA.- IMPUESTOS Y TASAS.-

Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad del condominio, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen.

ARTICULO TREINTA Y UNO.- DOMICILIO CONVENCIONAL.-

Los jueces de Fusagasugá serán competentes para conocer las acciones contra los propietarios, que resulten de la aplicación de este reglamento ó de la ley.

ARTICULO TREINTA Y DOS.- DISPOSICIONES VARIAS.-

En el evento de que sea necesario modificar o adicionar este reglamento de copropiedad, como resultado de una visita técnica de las autoridades competentes, para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad de enajenación de los inmuebles que conformen

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



este conjunto turístico, o por observación que formulen autoridades administrativas o del registro de instrumentos públicos, se entiende que todos los copropietarios autorizan a los parceladores para la modificación del mismo, previa obtención de las licencias que aprueben las modificaciones si es del caso.

#### ARTICULO TREINTA Y TRES.- SERVICIOS PUBLICOS.-

El pago de los servicios públicos hará parte de las expensas comunitarias que deben ser cubiertas por todos los propietarios en la proporción establecida en este reglamento. En los casos en que las empresas respectivas no puedan determinar los consumos independientes de cada área privada, el Consejo de Administración señalará la parte que corresponda pagar a cada propietario individual.

#### ARTICULO TREINTA Y CUATRO.

El Consejo de Administración podrá autorizar a los propietarios de los cuatro predios aledaños al conjunto que utilizan la vía alta de penetración a La Vega de Ostos-II, para que puedan hacer uso las zonas comunales cancelando las cuotas periódicas que les fije el Consejo de Administración, siempre y cuando tales propietarios colaboren también para el sostenimiento de dicha vía de entrada y cumplan con las normas de comportamiento, limitaciones y cuidado de los bienes comunales a que están obligados los copropietarios del condominio. Esta concesión se podrá otorgar únicamente para estos predios debido a que anteriormente formaban parte de la Hacienda La Vega de Ostos y en la actualidad usan la vía de penetración de la hacienda para acceso a los mismos.

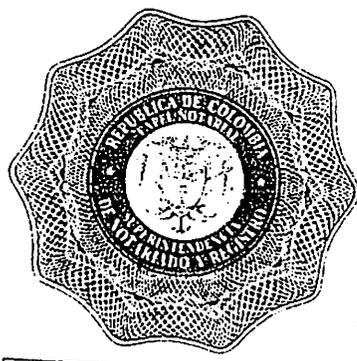
#### ARTICULO TREINTA Y CINCO.-

Teniendo en cuenta que los condomios hacienda La Vega de Ostos-II y Vega de Ostos-I tienen origen en una sola

110

435

1427



unidad desarrollada por etapas, los propietarios del Conjunto Turístico Vega de Ostos-I podrán hacer uso de las instalaciones y zonas comunales de este condominio Hacienda La Vega de Ostos-II, siempre y cuando en el

estatuto del Conjunto Turístico Vega de Ostos-I se otorgue el mismo derecho para los propietarios a quienes cubija el presente Reglamento. Los dos Consejos de Administración acordarán la forma de mantenimiento y vigilancia de dichas zonas.

ARTICULO TREINTA Y SEIS.- TRANSITORIO.

Mientras se hace la correspondiente elección conforme a este reglamento, los parceladores designan como administrador del conjunto turístico Hacienda La Vega de Ostos-II al doctor José Miguel Vargas Finilla.

ALCALDIA DE FUSAGASUGA.-OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL.  
RESOLUCION NUMERO 23 DE 1.991 (DICIEMBRE 26)

Por la cual se aprueba la parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS-II Ubicada en la vereda de Bosachoque del Municipio de Fusagasugá y se autoriza su desarrollo.

LA JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FUSAGASUGA

En uso de sus atribuciones legales y en especial las contenidas en la ley 66 de 1.968, decreto 078 de 1.967, Ley-09 del 1.989 y Acuerdo 34 de 1.989 y,

CONSIDERANDO:

A.- Que el ingeniero SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, con matrícula profesional 25202-39126 de Cundinamarca, en representación de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, propietaria del inmueble denominado "CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS-II, con número Catastral 00-02-006-0076-000 y Matricuala inmobiliaria No.290-0037948,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca049556045

localizado en la Vereda Bosachoque, ha presentado documentos y planos, requisitos exigidos en el proyecto a parcelar.

B.- Que medio de la Resolución No. 688 del 20 de Septiembre de 1.988 emanada del Ministerio de Agricultura Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y el Medio Ambiente INDERENA, Regional Cundinamarca Bogotá Seccional Jurídica, otorgó la factibilidad para la prestación del servicio de Acueducto; que de igual manera mediante Oficio No. 309658 de fecha Marzo 7 de 1.991, la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá manifiesta estar en capacidad de suministrar el servicio de fluido eléctrico para dicho proyecto.

C.- Que la Ley 09 de 1.989 (Reforma Urbana), en su artículo 63 autorizó a los Municipios, para otorgar el permiso, licencia y control de Urbanizaciones y parcelaciones.

D.- Que ha cumplido con los requisitos establecidos en los Artículos 87, 88 B y 89 de la Ley 135 de 1.961, lo mismo que con lo dispuesto en el Capítulo VI en sus Artículos 1, 2, 3, 4, y 6 del Acuerdo 034 de 1.989, en cuanto al procedimiento para la tramitación de parcelaciones.

#### R E S U E L V E:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar el proyecto de parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS-II, ubicado en la vereda de Bosachoque del Municipio de Fusagasugá predio distinguido con el No. Catastral 00-02-006- 0096-000 y Matricula inmobiliaria No. 290-0037948, de conformidad con los planos y demás documentos presentados el cual será desarrollado en 9 etapas de acuerdo a los planos.

ARTICULO SEGUNDO: Aceptar al Ingeniero SANTIAGO VARGAS

111

436



1428

Imprenta Nacional-Oficina



CABALLOS con Matrícula Profesional  
 25202-29216 de Cundinamarca, para  
 que en representación de LETICIA  
 CABALLOS DE VARGAS, propietaria del  
 predio CONJUNTO TURISTICO HACIENDA  
 LA VEGA DE US703-II, se

responsabilice con la debida ejecución de las obras  
 especificas en los planos y demás documentos  
 constitutivos del proyecto que se aprueba.

ARTICULO TERCERO: Constituir póliza de garantía y  
 cumplimiento según lo estipulado en el Acuerdo 34 de  
 1.989.

ARTICULO CUARTO: Advertir que la aprobación del mismo no  
 constituye autorización al parcelador, ni a persona  
 alguna para enajenar lotes, mientras no se hayan  
 establecido los servicios y la parcelación no haya sido  
 legalizada mediante Escritura Pública la Reglamentación o  
 la cesión de vias y áreas de terreno destinadas al uso  
 común.

ARTICULO QUINTO: No podrán introducirse cambios ni  
 modificación alguna al proyecto aprobado, sin previo  
 visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y de su  
 Junta directiva respectivamente.

ARTICULO SEXTA: Señala las siguientes especificaciones  
 técnicas:

para las obras a realizar así:

1.- a). ACUEDUCTO: La parcelación cuenta con la  
 factibilidad de acuerdo según consta la Resolución No. 688  
 del 20 de Septiembre de 1.988 del Ministerio de  
 Agricultura- Instituto Nacional de Recursos Naturales  
 Renovables y del Medio Ambiente- Inderena Regional  
 Cundinamarca Bogotá- Sección Jurídica.

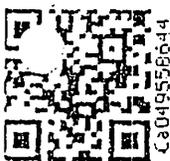
La parcelación contará con tres litros de agua por

Handwritten initials or signature.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca049556044

segundo del río Chocho y 1.22 litros por segundo de dos (2) aljibes existentes dentro del mismo predio y aprobado por las Empresas Públicas Municipales.

b) ALCANTARILLADO TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:

Todos los lotes sin excepción tendrán pozo séptico, el propietario de la parcela estará obligado a la construcción de un sistema que permita el tratamiento de aguas negras antes de efectuar su conexión a la red principal; deben ser de modelo corriente Eternit o construido según el modelo proporcionado por los parceladores en cuyo caso debe tener como mínimo las siguientes dimensiones ancho 0.90mts. largo 2.10 mts. profundidad 1.60 mts. La domiciliaria contará con una caja de inspección que facilite la conexión de las aguas del pozo séptico y la red principal.

c) ASEO: Los residuos sólidos serán eliminados mediante la colección en un sitio de la parcela para la cual se construirá la fosa donde irán depositando y compactando para su transformación o recolección en conjunto y llevados a un sitio común que no afecte el ambiente.

d) ENERGÍA ELECTRICA: La parcelación contará con el servicio de energía y para ello se construirá las redes de alta media y baja tensión que sean necesarias, así como las líneas de alumbrado público. Cada lote podrá tener su acometida sin problema alguno. Todo esto de acuerdo a las normas y planos aprobados por la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá, a nivel de 3.2 Kilovatios.

e) VIAS: El proyecto cuenta con una distribución y una red vial que permite acceder a cualquiera de las parcelas sin problema alguno, las vías se construirán así:

Se descapotará la capa orgánica en su totalidad, lo mismo que se hará con las cunetas. El material para el relleno

112

437



1429

Imprenta Nacional Offset



metafe	libre	de	escorias
desperdicios materia orgánica y se			
colocará en capas horizontales			
dándole la compactación hasta			
obtener una compactación del 90% de			
proctor.			



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras pùblicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca049555643

La pavimentación se contruirá en dos franjas de base E-200 mejorada con rejón procedente de la extracción de la roca en ejecución de las vías o capa compacta con recebo, una capa triturada o gravilla compactada y una capa de grama con una señalización clara de la senda.

La capa base será de 15 cmts como mínimo, el ancho de las vías de acuerdo al plano urbanístico aprobado.

PARAGRAFO: La interventoria de las obras de Urbanismo estarán a cargo de la Alcaldía de Fusagasugá.

ARTICULO SEPTIMO: El presente desarrollo urbanístico (CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS-II). Deberá entregar a los propietarios como cesión tipo B, las zonas que según el proyecto sean de uso común, de acuerdo al proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal y de conformidad a su cuadro general de áreas.

ARTICULO OCTAVO: La presente Resolución en ningún momento constituye licencia de construcción al urbanizador.

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

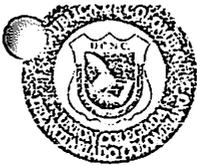
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Fusagasugá a los veintiseis días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y uno (1.991).

(fdo.)	(fdo.)
WILLIAM GARCIA FAYAD	WILLIAM E. VASQUEZ FRANCO
ALCALDE ESPECIAL	DIRECTOR
PLANEACION MPAL.	
Fusagasuga, Enero 29 de 1.992.	

Handwritten signature or mark





Ca049558642

PROYECTO  
CONDominio TURISTICO  
HACIENDA VEGA DE OSTOS.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO LA VEGA DE OSTOS.

1. PROPIEDAD.

El Proyecto Hacienda Vega de Ostos de propiedad de Leticia Ceballos de Vargas se quin consta en la escritura No. 2675 del 21 de Abril de 1.989 de la Notaría Sexta (6a) del Circuito de Bogotá.

2. TIPO DE PROYECTO.

Condominio cerrado, segunda etapa, que consta de 80 lotes con un área aproximada de 1.000 metros cuadrados cada uno, portería, vía de penetración, camino peatonal, y zonas verdes y recreacionales comunes para todos los lotes. Todas las zonas de uso común son cesión que hacen los proyectistas. El uso y disposición de las zonas comunales están sujetas a los estatutos internos de la parcelación.

3. LOTES.

Los lotes tienen en promedio un área de 1.000 metros cuadrados, la cual puede variar según la topografía y ubicación del predio. Cada lote se delimitará en sus esquinas con mojoneras de cemento se alinderará por el propietario como se indica en la reglamentación interna de la parcelación.

4. AREAS DE CESION.

a. VIA Y CAMINO PEATONAL.

Vías macadamizadas de penetración y penetración para cada uno de los lotes, las cuales tienen un ancho de 10 metros, distribuidos así: 6 metros de calzada y 2 metros a cada lado en bermas y zanjas de drenaje.

Un camino peatonal que va de la vía de penetración al condominio hasta la zona comunal recreacional.

b. ZONAS COMUNALES.

478

1430

113

939

Las zonas de uso común son las siguientes: portería, Kiosco para reuniones, y zonas verdes descritas en el plano de la parcelación.

#### 5. AREAS.

- a) El Área del proyecto, de trece hectáreas tres mil setecientos veinte metros<sup>2</sup> (13 Htrs. 3.720 M<sup>2</sup>) aproximadamente, correspondiente actualmente a la Hacienda "La Vega de Ostos" tiene .....M<sup>2</sup> en vías y .....M<sup>2</sup> de jardines y portería.
- b) Se permitirán solamente casas turísticas o cabañas con índice de construcción aproximado de 0,3, lo que incrementará la zona verde total hasta 20.490 M<sup>2</sup>, que sumada a la de vías, caminos y parqueaderos da un gran total de 23.580 M<sup>2</sup> de zonas verdes y comunales.

#### 6. AGUAS PARA CONSUMO HUMANO.

Las aguas para el consumo humano se tomarán del acuífero aledaño al río Chocho por medio de un pozo o aljibe. El caudal máximo de agua que se extraerá es de 0,35 lts/seg o 30 M<sup>3</sup>/día, el cual es controlado por medio de una motobomba.

Las cesiones de agua han sido aprobadas por el INDERENA mediante Resolución No. 876, expedida el 26 de diciembre de 1988.

#### 7. ENERGIA ELECTRICA.

Se tomará energía eléctrica de la línea de alta tensión que viene de la primera etapa del condominio "VEGA DE OSTOS-I". La energía es, monofásica y trifásica y se colocará transformadores que la Empresa de Energía considere adecuados para el consumo del condominio. La ubicación de los transformadores la indicará la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá.

#### 8. POZOS SEPTICOS.

Todos los pozos sépticos deben ser del modelo corriente eternit o contruidos según el diseño proporcionado por los parceladores; como se muestra en el plano adjunto, en cuyo caso deben tener como mínimo las siguientes dimensiones: ancho 0,90 mts; largo 2,10 mts; profundidad 1,60 mts.

#### 9. CERRAMIENTO DEL CONDOMINIO.

El cerramiento del condominio en las zonas que no colinden con el río Chocho se realizara en cercas de piedra o en cercas de alambre de puas con posteria de cemento reforzado.

#### 10. TIPO DE CONSTRUCCION.

Toda casa turística que se desee construir debe estar sujeta a las normas de ubicación y estilo que se fijan en la reglamentación interna de la parcelación a fin de tener un

114

1431

6410

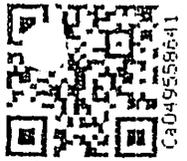
conjunto armónico y plétórico de zonas verdes y jardines.

*Leticia Ceballos de Vargas*  
Leticia Ceballos de Vargas.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



L'ESPACIO

EN

BLANCO

442

1438



OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTICULO SEGUNDO: Aceptar al ingeniero SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, con Matricula Profesional 25202-39216 de Cundinamarca, para que en representación de LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, propietaria del predio CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, se responsabilice por la debida ejecución de las obras especificadas en los planos y demás documentos constitutivos del proyecto que se aprueba.

ARTICULO TERCERO Constituir póliza de garantía y cumplimiento según lo estipulado en el Acuerdo 34 de 1.989.

ARTICULO CUARTO: Advertir que la aprobación del mismo no constituye autorización al Parcelador, ni a persona alguna para enajenar lotes, mientras no se hayan establecido los servicios y la parcelación no haya sido legalizada mediante escritura pública la reglamentación y la cesión de vías y areas de terreno destinadas al uso común.

ARTICULO QUINTO: No podrán introducirse cambios ni modificación alguna al proyecto aprobado, sin previo visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal y de su Junta Directiva respectivamente.

ARTICULO SEXTO: Señalar las siguientes especificaciones técnicas para las obras.

- I. a). ACUEDUCTO: La parcelación cuenta con la factibilidad de acueducto, según consta en la Resolución No. 688 del 20 de Septiembre de 1.988 del Ministerio de Agricultura -Instituto Nacional de Recursos Naturales Renovables y del Medio Ambiente -Inderena Regional Cundinamarca Bogotá Sección Jurídica .

La Parcelación contará con tres (3) litros de agua por segundo del río Chacho y 1.22 litros por segundo, de dos (2) aljibes existentes dentro del mismo predio y aprobado por las Empresas Públicas Municipales.

- b). ALCANTARILLADO  
TRATAMIENTO DE  
AGUAS RESIDUALES:

Todos los lotes sin excepción tendrán para séptico, el propietario de la parcela esta obligado a la construcción de un sistema que permita el tratamiento de aguas negras antes de efectuar su conexión a la red principal; deben ser del modelo corriente Eternit o construido según el modelo proporcionado por los parceladores en cuyo caso debe tener como mínimo las siguientes dimensiones: ancho 0.90 mts largo 2.10 metros de profundidad 1.60 mts. la domiciliaria contará con una caja de inspección que facilite la conexión de las aguas del pozo séptico y la red principal.



OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCION NUMERO 023 DE 1.991

(DICIEMBRE 26)

"Por la cual se aprueba la Parcelación denominada HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ubicada en la Vereda Bosacheque del Municipio Fusagasugá y se autoriza su desarrollo"

LA JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FUSAGASUGA  
En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en en la Ley 66 de 1.968, Decreto 078 de 1.967, Ley 09 de 1.989 y Acuerdo 34 de 1.989 Y,

CONSIDERANDO:

- A. Que el Ingeniero SANTIAGO VARGAS CEBALLOS, con matrícula profesional 25202-39126 de Cundinamarca, en representación de la Señora LETICIA CEBALLOS DE VARGAS Propietaria del predio CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, identificado, con número Catastral 00-20-0006-0096-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 290-0037948, localizado en la Vereda Bosacheque, ha presentado documentos y planos, requisitos exigidos en el proyecto a parcelar.
- B. Que mediante la Resolución No. 688 del 20 de Septiembre de 1.988, emanada del Ministerio de Agricultura- Instituto Nacional de Recursos Naturales Renovables y el Medio Ambiente INDERENA, Regional Cundinamarca Bogotá, Sección Jurídica, otorgó la factibilidad de prestación del servicio de Acueducto, que de igual manera mediante el Oficio No. 309658 de fecha Marzo 7 de 1.991, la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá, manifiesta estar en capacidad de suministrar el servicio de fluido eléctrico para dicho proyecto.
- C. Que la Ley 09 de 1.989 (Reforma Urbana) otorga a los Municipios la facultad de otorgar el permiso de licencia y control de urbanización y parcelaciones. Artículo 63
- D. Que se ha cumplido con los requisitos establecidos en los Artículos 87, 89 B y 90 de la Ley 09 de 1.989, así como que con lo dispuesto en el Capítulo I en sus Artículos 1, 2, 3, 4 y 6 del Acuerdo 034 de 1.989, en cuanto al procedimiento para la tramitación de parcelaciones.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar el proyecto de parcelación denominada CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ubicado en la Vereda Bosacheque Municipio de Fusagasugá, predio distinguido con el Número Catastral 00-02-0006-0096-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 290-0037948, de conformidad con los planos y demás documentos presentados.

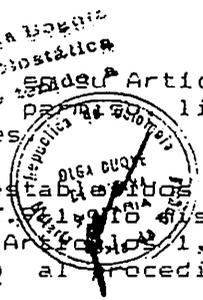


Alcaldía de Fusagasugá

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca049558640



Crédito E.C. 10.000.000.000

116

ALCALDIA DE FUSAGASUGA

444



1433

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Fusagasugá, a los veintiseis días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y uno (1.991)

*William Garcia Fayad*

WILLIAM GARCIA FAYAD  
ALCALDE ESPECIAL

WVF/arm.

*W. Vasquez Franco*

WILLIAM E. VÁSQUEZ FRANCO  
DIRECTOR PLANEACION MPAL.

Fusagasugá, Enero 29 de 1.992

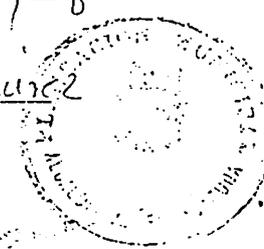
En la fecha fui notificado del contenido de la presente Resolución

EL NOTIFICADO:

*Leticia C. Vazquez*

EL NOTIFICADOR:

*Aurora Ponce*



*[Handwritten mark]*

443



OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

c) **ASEO:** Los residuos solidos serán eliminados mediante la recolección en un sitio de la parcela para la cual se construirá una fosa donde se irán depositando y compactando para su transformación o recolección en conjunto y llevados a un sitio común que no afecte al ambiente.

d). **ENERGIA ELECTRICA:** La parcelación contará con el servicio de energía y para ello se construirá las redes de alta, media y baja tensión que sean necesarias, así como las líneas de alumbrado público. Cada lote podrá tener su acometida sin problema alguno. Todo esto de acuerdo a las normas y planos aprobados por la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá, a nivel de 3.2 KV.

e) **VIAS:** El proyecto cuenta con una distribución y una red vial que permite acceder a cualquiera de las parcelas sin problema alguno; las vias se construirán así:  
Se descapotará la capa orgánica en su totalidad, lo mismo se hará con las cunetas. El material para relleno deberá estar libre de escorias, desperdicios, materia orgánica y se colocará en capas horizontales dando la compactación hasta obtener una compactación de 90% de proctor.

La pavimentación se construirá en dos franjas de base B - 300 mejorada con rajón procedente de la extracción de la roca en la ejecución de las vía o capa compactada con recabo, una capa triturada o gravilla compactada y una capa de grava con una señalización clara de la senda.

La capa base será de 15 cms como mínimo, el ancho y las vias de acuerdo al plano urbanístico aprobado.

**PARAERAFD:** La interventoría de las obras de Urbanismo estarán a cargo de la Alcaldía de Fusagasugá.

**ARTICULO SEPTIMO:** El presente desarrollo urbanístico (CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE LOS OSIS) deberá entregarse a los propietarios como cesión bajo las condiciones que se establecen en el presente proyecto, el cual fue aprobado por la Oficina de Planeación Municipal y de conformidad a su acuerdo general de áreas.

**ARTICULO OCTAVO:** La presente Resolución en ningún momento constituye licencia de construcción al urbanizador.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

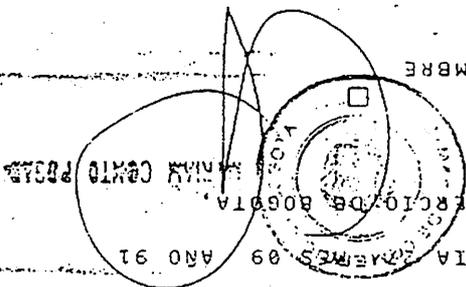


0019536639



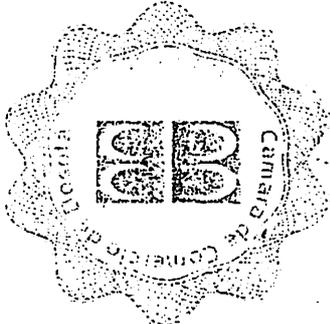
Colombia S.A. No. 000000000000

NO CAUSA IMPUESTO DE TIMBRE  
VALOR : \$ 320  
EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,  
SANTA FE DE BOGOTA, D.C. FECHA: DIA 27 DE MARZO DE 91 AÑO 91



CERTIFICA :  
QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES POSTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE  
CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.  
COMPROMETA SU RESPONSABILIDAD EN NINGUN CASO.  
SE OBTIENE SE DESISTIRA DEL ACTO PROYECTADO, SIN QUE LA SOCIEDAD  
TO EN EL ORDINAL 0. -- DE LA CLAVSULA NOVENA. -- SI DICHA MAYORIA NO  
NEGOCIO MIENTRAS DE DECIDA POR MAYORIA DE VOTOS, SEGUN LO DISPUSO  
CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES. -- LA OPOSICION SUSPENDERA EL  
RACION QUE SE PRETENDA REALIZAR, SALVO QUE SE REFIERA A LA MERA --  
TIEMPO. -- CUALQUIERA DE LOS SOCIOS PODRAN OPONERSE A CUALQUIER OPE  
REPRESENTANTES, LOS LIBROS Y PAPIERES DE LA SOCIEDAD EN CUALQUIER  
RA QUE EL SOCIO INSPECCION, POR SI MISMO O POR INTERMEDIO DE SUS  
LES IMPONGAN. DICHA DELEGACION NO SERA OBICE, EN NINGUN CASO, PA-  
POR ESTOS ESTATUTOS, SALVO LAS LIMITACIONES QUE EXPRESAMENTE SE --  
DELEGADOS TENDRAN LAS MISMAS FACULTADES CONFERIDAS A LOS SOCIOS, --  
CIOS POR LOS PERJUICIOS QUE DE TALES ACTOS PUEDAN DERIVARSE. -- LOS  
ELLA SERAN RESPONSABLES ANTE LA COMPANIA, Y ANTE LOS RESTANTES SO  
CIOS QUE SIN TENER LA REPRESENTACION EJERCERAN ACTOS EN NOMBRE DE --  
LIDAMENTE A LA SOCIEDAD FRENTE A TERCEROS Y QUE EL SOCIO O SO --  
EL DELEGATARIO O DELEGATARIOS PODRAN REPRESENTAR Y COMPROMETER VA  
CIOS. -- ES ENTENDIDO QUE SI LA REPRESENTACION SE DELEGA, SOLAMENTE  
REPRESENTACION, PREVIA DECISION EN TAL SENTIDO DE LA JUNTA DE SO-  
CULTAD DE REASUMIR, EN CUALQUIER TIEMPO, DICHA ADMINISTRACION Y --  
CIEDAD, INDEFINIDA O TRANSITORIAMENTE, PERO TENDRAN SIEMPRE LA FA  
SOCIOS O EN EXTRANOS LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA SO-  
O FIRMA SOCIAL, DE LA MISMA. LOS SOCIOS PODRAN DELEGAR EN SUS CON  
TOS, CUANDO FUERE EL CASO, SEAN TAMBIEN AUTORIZADOS CON LA RAZON  
CIAL Y DE HABER SIDO AUTORIZADAS CONFORME A LOS PRESENTES ESTATU-  
GARA POR LAS OPERACIONES QUE, ADEMAS DE CORRESPONDER AL OBJETO SO  
D. -- DE LA CLAVSULA ANTERIOR. LA SOCIEDAD, A SU VEZ, SOLO SE OBLI

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA HORA 14:58:23  
OFICINA CALLE 93  
PAGINA 2 FECHA: DIA 27 MES 09 AÑO 91



AB-4165968

447

1434

112

446

AB-4165967

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA  
OFICINA CALLE 93

FECHA: DIA 27 MES 09 AÑO 91 HORA 14:58:08

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION  
LEGAL DE: "VARGAS CEBALLOS Y CIA." -  
EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE  
BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS  
E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,  
CERTIFICA:

NOMBRE: "VARGAS CEBALLOS Y CIA." -  
DOMICILIO: BOGOTA. -

CERTIFICA :

CONSTITUCION: POR DOCUMENTO PRIVADO DE 31 DE MARZO DE 1.981, INS-  
TA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 22 DE MAYO, DE 1.981, BAJO EL  
LIBRO 553 DEL LIBRO RESPECTIVO, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD CIVIL  
COLECTIVA, DENOMINADA: " VARGAS CEBALLOS Y CIA." -

CERTIFICA :

EXISTENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION: DEL 31  
MARZO DE 1.981 AL 31 DE MARZO DEL AÑO 2.031. -

CERTIFICA :

OBJETO SOCIAL: LA PRESTACION DE TODA CLASE DE SERVICIOS CIVILES -  
CARÁCTER PROFESIONAL, TALES COMO ASESORIAS DE ORGANIZACION Y -  
ADMINISTRACION DE EMPRESAS O NEGOCIOS DE PERSONAS NATURALES, ASUN-  
TOS JURIDICOS, ECONOMICOS, FINANCIEROS O CONTABLES, PUDIENDO EN -  
DESEMPEÑO DE SU OBJETO SOCIAL ACEPTAR REPRESENTACIONES Y MANDA-  
MIENTOS GENERALES O ESPECIALES DE PERSONAS NATURALES O JURIDICAS, SEAN  
NACIONALES O EXTRANJERAS. PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS ACTIVIDA-  
DES LA SOCIEDAD PODRA CELEBRAR O EJECUTAR EN SU PROPIO NOMBRE O -  
POR CUENTA DE TERCEROS O EN PARTICIPACION CON ELLOS, TODOS LOS AC-  
TOS, CONTRATOS Y OPERACIONES QUE SEAN NECESARIOS Y CONVENIENTES -  
PARA EL LOGRO DE LOS FINES QUE PERSIGUE Y QUE SE RELACIONEN CON -  
SU OBJETO SOCIAL, TALES COMO ADQUIRIR, ENAJENAR, DAR O TOMAR EN -  
ARRENDAMIENTO BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y PIGNORARLOS O HIPOTE-  
CARLOS, SEGUN EL CASO, GIRAR, ACEPTAR, DESCONTAR, ENDOSAR, CEDER,  
PROTESTAR Y EN GENERAL, NEGOCIAR TODA CLASE DE EFECTOS DE COMER-  
CIO O CIVILES DAR Y RECIBIR DINERO EN PRESTAMO, Y TODOS LOS DEMAS  
ACTOS LEGALES QUE REQUIERA EN DESARROLLO DE SUS ACTIVIDADES. -

CERTIFICA :

CAPITAL Y SOCIOS: \$40.000.00 DISTRIBUIDO ASI:		VALOR
SOCIOS	DOCUMENTO IDENT. NO. CUOTAS	
JOSE MIGUEL		\$20.000.00
VARGAS		20.000.00
LETICIA CEBALLOS DE		
VARGAS		
TOTALES		\$40.000.00

CERTIFICA :

REPRESENTACION LEGAL: LOS REPRESENTANTES LEGALES SON: LOS SOCIOS

CERTIFICA :

PODERES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD CORRESPONDERA A TODOS Y CADA UNO DE LOS SOCIOS, QUIENEN PODRAN USAR SEPARADA O CONJUNTAMENTE DE LA FIRMA SOCIAL Y CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES COMPRENDIDAS DENTRO DEL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, CON LA SALVEDAD DE OBTENER LA PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DE SOCIOS CUANDO SE TRATE DE ALGUNOS DE LOS ACTOS A QUE SE REFIERE EL LITERAL I - DEL ORDINAL

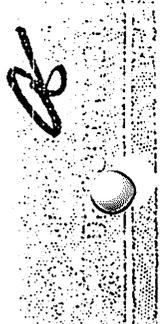
SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de recibos de recibos públicas, certificaciones y documentos del archivero notarial



Ca049558638



Escadma S.A. - www.escadma.com

118

Imprenta Nacional Q&B

448



435



Esta hoja pertenece a la Escritura  
 Publica No. 1.337. -  
 De fecha: 3 de Marzo de 1992  
 De la Notaria Sexta de Santafe de  
 Bogota.-



REPUBLICA DE COLOMBIA

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras publicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca04958637

*Leticia C. Vargas*  
 LETICIA CEBALLOS DE VARGAS ✓  
 C.C. 90205739 Bogota

*Miguel Vargas*  
 JOSE MIGUEL VARGAS ✓  
 C.C. 13.333 Bogota  
 L.M. Mayor de 50 años.-

NOTARIA SEXTA DE BOGOTA

*P. del Valle*  
 REPUBLICA DE COLOMBIA  
 Oficio Publico de  
 Notaria  
 Notaria Sexta de Bogota

Escrituras

ES FIEL Y SEXTA COPIA (FOTOCOPIA) TOMADA DE LA ESCRITURA PUBLICA  
NUMERO 1337 DE FECHA MARZO 03 DE 1992 QUE EXPIDO CON DESTINO  
AL INTERESADO EN 50 HOJAS RUBRICADAS EN SUS MARGENES  
CONFORME A LA LEY.

BOGOTA, D.C. DICIEMBRE 23 DE 2013

RESOLUCION 01 DE 2008

POR LA NOTARIA SEXTA DE BOGOTA



AMPARO QUINTERO ARTURO.  
NOTARIA SEXTA (865). DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



09 AGO 2017

119

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 2596894256758329

Nro Matrícula: 157-37948

Impreso el 17 de Julio de 2013 a las 11:57:06 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 157 FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUSAGASUGA VEREDA: FUSAGASUGA  
FECHA APERTURA: 17/5/1989 RADICACIÓN: 89;2287 CON: ESCRITURA DE 21/4/1989

COD CATASTRAL: 25290000200060096000  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

VER ESCRITURA #2675 DEL 21-04-89. NOTARIA 6. BOGOTA (DECRETO 1711/84).

**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION TRADICION MATRICULA MAYOR EXTENSION #290-0007698 01) 29-08-49.- ESCRITURA 863 DEL 13-7-49.  
NOTARIA FUSGASUGA. COMPRA VENTA. DE: PINILLA VDA DE LIEVANO GRISELDA. A. CEBALLOS JULIO. 02) 31-05-58.-  
ESCRITURA 1578 DEL 23-04-58. NOTARIA 7. BOGOTA. COMPRA VENTA. DE: CABALLERO MANUEL JOSE. CABALLERO URICOHEA  
JAIME. CABALLERO UIRCOHEA JORGE. CABALLERO DE BLEIER ANA. CABALLERO DE DEFRANCISCO ISABEL. CABALLERO DE GOMEZ  
LETICIA. A: CEBALLOS V. JULIO. 03) 07-11-59.- ESCRITURA 4135 DEL 05-10-59. NOTARIA 7. BOGOTA. COMPRA VENTA DE:  
CEBALLOS VELEZ JULIO . A: RODRIGUEZ MONDRAGON LUIS MARIA. 04) 07-11-59.- ESCRITURA 4135 DEL 05-10-59. NOTARIA  
7. BOGOTA. ENGLOBALAMIENTO.- DE:RODRIGUEZ MONDRAGON LUIS MARIA. 05) 12-12-67.- REMATE DEL 22-04-67. JUZGADO  
CIVIL MUNICIPAL FUSAGASUGA. ADJUDICACION. DE: JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGA. A. CEBALLOS DE VARGAS  
LETICIA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL**

1) SIN DIRECCION LA VEGA DE OSTOS

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)  
157-7698

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 11/5/1989 Radicación 2287**

DOC: ESCRITURA 2675 DEL: 21/4/1989 NOTARIA 6. DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION LINDEROS 13 H.3.720 M2.

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

DE: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 14/3/1991 Radicación 1473**

DOC: ESCRITURA 1735 DEL: 14/3/1991 NOTARIA 6 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: : 999 CONSTITUCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA X

DE: VARGAS CEBALLOS Y CIA

**ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 29/4/1992 Radicación 2724**

DOC: ESCRITURA 1337 DEL 3/3/1992 NOTARIA 6. DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO \$ 0

ESPECIFICACION : 999 RELOTEO Y REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. (82) LOTES AREA: 94.768M2.  
(290-0048185 AL 290-0048266) 4 ZONAS COMUNALES AREA: 23.437 M2. (290-0048267 AL 290-0048270) POSTERIA  
(290-0048271) VIAS AREA: 15.515M2.

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

DE: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA X

120

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

DE NOTARIED  
Y REGISTRAR

DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Certificado Generado con el Pin No: 2596894256758329 Nro Matricula: 157-37948

Impreso el 17 de Julio de 2013 a las 11:57:06 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 29/4/1992 Radicación 2725

DOC: ESCRITURA 2490 DEL: 27/4/1992 NOTARIA 6. DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: S 0  
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESCRITURA #1337/92. ANOTACION #03. EN CUANTO A CONSTITUCION  
SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CEBALLOS DE VARGAS LETICIA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 27/5/1992 Radicación 3371

DOC: RESOLUCION 1003 DEL: 18/5/1992 ALCALDIA DE FUSAGASUGA VALOR ACTO: S 0  
ESPECIFICACION: 999 PERMISO PARA ENAJENAR. (AFECTO A PLAN DE VIVENDA)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ALCALDIA DE FUSAGASUGA  
A CEBALLOS DE VARGAS LETICIA X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 3->48248 SIN DIRECCION CASA-LOTE.
- 3->48185 LOTE #1 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48186 LOTE #2 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48187 LOTE #3 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48188 LOTE #4 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48189 LOTE #5 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48190 LOTE #6 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48191 LOTE #7 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48192 LOTE #8 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48193 LOTE #9 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48194 LOTE #10 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48195 LOTE #11 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48196 LOTE #12 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48197 LOTE #13 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48198 LOTE #14 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48199 LOTE #15 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48200 LOTE #16 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48201 LOTE #17 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48202 LOTE #18 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48203 LOTE #19 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48204 LOTE #20 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48205 LOTE #21 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48206 LOTE #22 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48207 LOTE #23 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48208 LOTE #24 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48209 LOTE #25 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48210 LOTE #26 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48211 LOTE #27 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48212 LOTE #28 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48213 LOTE #29 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

121

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3

Certificado Generado con el Pin No: 2596894256758329

Nro Matrícula: 157-37948

Impreso el 17 de Julio de 2013 a las 11:57:06 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

- 3->48214 LOTE . # 30 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48215 LOTE . # 31 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48249 LOTE # 65 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48216 LOTE # 32 ..... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48217 LOTE # 33 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48218 LOTE # 34 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48219 LOTE # 35 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48220 LOTE # 36 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48221 LOTE # 37 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48222 LOTE # 38 .. CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48265 LOTE # 81 ... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48264 LOTE # 80 . CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48263 LOTE # 79 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48262 LOTE # 78 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48261 LOTE # 77 ..... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48260 LOTE # 76 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48259 LOTE # 75 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48258 LOTE # 74 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48271 CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II ... LA PORTERIA
- 3->48270 CONJUNTO .....TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II ZONA COMUNAL DE LOS JARDINES EXOTICOS
- 3->48269 CONJUNTO ..... TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II ZONA COMUNAL EL REMANSO
- 3->48268 CONJUNTO ..... TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II ZONA COMUNAL LA CAMPANA
- 3->48267 CONJUNTO ..... TURISTICO HACIENDA DE LA VEGA DE OSTOS II ZONA DE LA PLAYA
- 3->48266 LOTE # 82 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48257 LOTE # 73 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48256 LOTE # 72 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48255 LOTE # 71. ....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48254 LOTE # 70 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48253 LOTE # 69 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48252 LOTE # 68 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48251 LOTE # 67 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48250 LOTE # 66 ...CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48223 LOTE # 39 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48224 LOTE # 40 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48225 LOTE # 41 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48226 LOTE # 42 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48227 LOTE # 43 .... CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48228 LOTE . # 44 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48229 LOTE . # 45 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48230 LOTE . # 46 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48231 LOTE . # 47 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48232 LOTE . # 48 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48233 LOTE . # 49 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48234 LOTE . # 50 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48235 LOTE . # 51 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48236 LOTE . # 52 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48237 LOTE . # 53 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

122

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FUSAGASUGA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4

Certificado Generado con el Pin No: 2596894256758329

Nro Matrícula: 157-37948

Impreso el 17 de Julio de 2013 a las 11:57:06 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

- 3->48238 LOTE . # 54 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48239 LOTE . # 55 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48240 LOTE . # 56 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48241 LOTE . # 57 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48242 LOTE . # 58 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48243 LOTE . # 59 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48244 LOTE . # 60 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48245 LOTE . # 61 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48246 LOTE . # 62 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48247 LOTE . # 63 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II
- 3->48248 LOTE . # 64 .....CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2009-779 Fecha: 2/10/2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 960 impreso por: 960

TURNO: 2013-39058 FECHA: 17/7/2013

NIS:

Verificar en:

EXPEDIDO EN: PORTAL

El registrador CARLOS EDUARDO TARQUINO

Bogotá D.C. 16 de abril de 2019

Señores

**LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, JULIO EDUARDO, MARIA PATRICIA, JUÁN MIGUEL, MARIA DEL CONSUELO, SANTIAGO Y DANIEL VARGAS CEBALLOS**  
Parceladores Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II  
Ciudad

Apreciados Señores.

Atentamente y de acuerdo con su solicitud, le presento el concepto emitido como resultado del estudio jurídico solicitado por usted, respecto a la naturaleza jurídica del proyecto denominado Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, ubicado en Fusagasugá Cundinamarca, del cual usted y otros son actuales propietarios y parceladores. El propósito de este análisis es determinar los efectos, derechos y obligaciones derivados del sometimiento del Condominio a uno de los regímenes de copropiedad que se definirán en este mismo concepto.

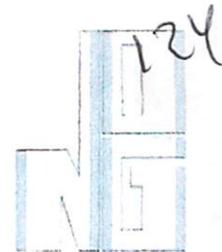
## **1. ANTECEDENTES.**

### **1.1 Urbanísticos**

**-Respuesta de la Gobernación de Cundinamarca Departamento Administrativo de Planeación del 5 de mayo de 1987**

Referencia-. Solicitud sobre uso del suelo de las Fincas Fátima y el Pedregal de Fusagasugá. En este documento se establece que se puede realizar dos tipos de parcelaciones por un lado las parcelaciones rurales y por otro las parcelaciones rurales especiales, y se establecen las normas para cada una de estas.

El predio Vega de Ostos II, ubicado en el Municipio de Fusagasugá, se clasifica urbanísticamente como una parcelación rural especial.



**-Resolución no. 023 del 26 de diciembre de 1991, de la Oficina de Planeación Municipal de Fusagasugá.**

Por la cual se aprueba la Parcelación denominada HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, ubicada en la vereda de Bosachoque del municipio de Fusagasugá y se autoriza su desarrollo.

**-Licencia de Construcción no. 120 del 6 de marzo de 1992, expedida por la Alcaldía de Fusagasugá Oficina de Planeación.**

La cual se concede para aprobar obras de infraestructura en la Parcelación Vega de Ostos II.

**-Licencia urbanística no. 0138 del 2 de marzo de 2007 otorgada por la Alcaldía de Fusagasugá Departamento de Planeación.**

Modalidad parcelación, licencia que se concede para prórroga de la Licencia 120 de 1992, se expide para la construcción de la vía frente a los predios No.13-14 15 y 16 de la Parcelación Vega de Ostos II.

### **1.2 Actos notariales y de registro**

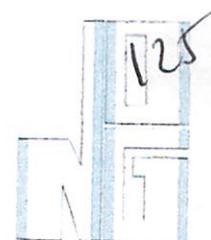
**-Escritura Pública no.1337 del 3 de marzo de 1992 otorgada por la Notaria Sexta del Círculo de Bogotá.**

Por la cual se protocoliza el reglamento de copropiedad del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, ubicado en el municipio de Fusagasugá, vereda Bosachoque, Departamento de Cundinamarca.

Se regula todo lo relacionado con la descripción, área y alinderación de bienes privados (82 Lotes) y zonas comunes, tipo de construcción uso de los bienes comunes, reglamentación sobre asambleas generales de propietario, consejo de administración, administrador, revisor fiscal, derechos y deberes de los propietarios, porcentajes de participación, entre otros.

La copropiedad se conforma de 82 unidades privadas y 5 zonas comunes (la portería, zona comunal jardines exóticos, zona comunal la campana, zona comunal la playa, y zona comunal el remanso).

Las unidades privadas, a pesar de las diferencias de áreas privadas, se fijan en un mismo coeficiente de copropiedad resultantes de dividir el 100% entre 82, para un total de 1.2195%.



En el artículo décimo sobre las expensas comunes, como temas relevantes, se establecen dos aspectos importantes:

1. "Las cuotas para expensas comunales empezarán a contarse y deberán pagarse obligatoriamente desde el día primero del mes de la firma de la promesa de compraventa, o en su defecto de la Escritura."
2. El párrafo transitorio, al cual se hará referencia en este mismo concepto y que establece modalidad de pago por parte de los parceladores, por tratarse de un desarrollo que se adelanta por etapas.

#### **-Certificados de tradición y libertad**

Certificados de tradición y libertad, expedidas por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Fusagasugá del folio matriz no. 290-0037948 (hoy 157-37948). Y los certificados de las 82 unidades privadas y 5 zonas comunes.

Nota. El hecho de que las zonas comunes tengan su propio folio de matrícula inmobiliaria es un indicativo de que no se trata de un régimen de propiedad horizontal en el cual el lote es un bien común esencial. Adicionalmente se aprecia en los mismos certificados que es un régimen de copropiedad, pero no un régimen de propiedad horizontal.

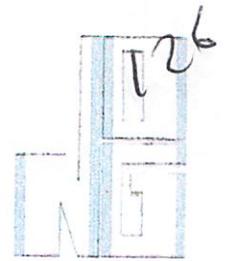
## **2.NORMAS APLICABLES**

### **- CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO**

Aunque para efectos del estudio se menciona la Ley 675 de 2001 para su aplicación por analogía, se debe advertir que el reglamento no está sometido a esta normatividad: no es un régimen de propiedad horizontal, ni una parcelación a la luz de esta norma, ni una Unidad Inmobiliaria Cerrada.

El reglamento de copropiedad del Condominio se deriva de un acuerdo privado, acto otorgado por su Propietaria inicial y al cual se adhirieron todos los adquirentes. Es pertinente anotar que la Escritura que lo contiene fue anterior a la citada Ley y además como se indicó, en ningún momento fue sometida al régimen de propiedad horizontal de la Ley 182 de 1948 ni a la Ley 16 de 1985.

El artículo segundo del reglamento de copropiedad contenido en la Escritura Pública no 1337 del 3 de marzo de 1992, otorgada en la Notaría Sexta de Bogotá es expreso cuando señala que "las disposiciones del reglamento tendrán fuerza obligatoria (...)



Y añade: (...) En toda operación que implique traspaso de dominio o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión de título legítimo del uso o disfrute sobre un lote, se entienden de hecho incluidas y de obligatorio cumplimiento todas las disposiciones de este Reglamento.

En el artículo tercero. Normatividad, no se menciona que el Condominio esté sometido al régimen de propiedad horizontal.

### **3. ANALISIS JURIDICO**

#### **3.1 Análisis del caso desde el punto de vista urbanístico.**

Es importante diferenciar entre el concepto urbanístico de parcelación y el régimen de copropiedad que después de la existencia de este se estructura con el fin de regular los derechos y deberes de los propietarios y tenedores de la parcelación.

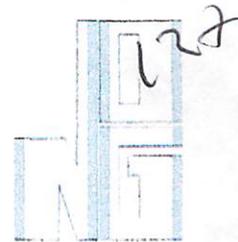
En el presente caso la licencia fue expedida para una parcelación, es decir, que aprobó la determinación de bienes privados y elementos de propiedad uso y goce de los dueños de bienes privados. Con esta licencia es que se ha ido adelantando la urbanización del condominio.

A manera de ilustración y para un mejor entendimiento de lo que aprueba la entidad de Planeación desde el punto de vista urbanístico, incluyo la definición que hace el Decreto Nacional 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, único reglamentario del Sector Vivienda donde se resalta que el régimen de propiedad horizontal para una parcelación es solo opcional.

**"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.



En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

*(Decreto 1469 de 2010, art. 5)*

### **3.2 Análisis del caso frente a los regímenes de copropiedad.**

Con la obtención de la Licencia de Parcelación, los propietarios iniciales optaron por someter el Condominio a un régimen de copropiedad regulado por el Código Civil y al cual se han venido adhiriendo los compradores de los bienes determinados como privados.

Es claro que en el texto del reglamento no se determina que el proyecto haya sido sometido al régimen de propiedad horizontal anterior; lo más relevante es el hecho de que no hubo una aceptación expresa de la autoridad municipal como lo ordenaban en su momento la Ley 182 de 1948 y el Decreto reglamentario 1365 de 1986.

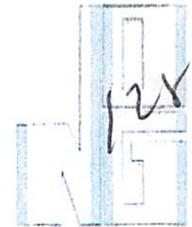
“ARTÍCULO 19. El presidente de la República expedirá el reglamento de la presente ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece. Art 19. Ley 182 de 1948.

La dirección de obras públicas municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley.”

“Artículo 1º.- Podrán someterse al régimen de propiedad horizontal que establecen las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

Artículo 2º.- La declaración municipal a que se refieren los artículos 19 de la Ley 182 de 1948 y 2 de la Ley 16 de 1985, se entenderá surtida cuando la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal, o el funcionario que haga sus veces, expedida la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente, con indicación expresa de que el inmueble está destinado a propiedad horizontal.

Artículo 3º.- Para los efectos del artículo anterior, el propietario o propietarios del inmueble o inmuebles construidos o por constituirse, que pretenden ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán tramitar la expedición de la licencia de construcción o reforma, adjuntando los requisitos exigidos en el artículo siguiente.



**Artículo 4º.-** A la solicitud de licencia de construcción o reforma, de un inmueble destinado a propiedad horizontal, deberá acompañarse además de los requisitos sobre urbanismo y construcción exigidos en los deferentes reglamentos municipales, lo siguiente:

Un proyecto de división del o los inmuebles afectos a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas; el número y área de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso comunes y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado.

Plano que muestre la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular; el señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o usos comunes y la circunstancia de que las unidades de propiedad privada o particular sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por medio de áreas destinadas al uso común.

La oficina de planeación o de obras públicas metropolitana, distrital o municipal o el funcionario que haga sus veces, se abstendrá de otorgar la licencia respectiva cuando el proyecto de división del inmueble y/o los plazos presentados, no identifiquen claramente las unidades de dominio privado y los bienes de dominio y usos comunes y/o cuando las unidades de dominio privado no sean independientes o no tengan salida a la vía pública." arts. 1 al 4 del Decreto 1365 de 1986.

Se deduce que el Condominio nunca fue sometido al régimen de propiedad horizontal por cuanto no se cumplieron los preceptos de las citadas normas. Lo mas destacado es que no hubo una aprobación de la entidad municipal en tal sentido. Por lo mismo, no se dan los presupuestos legales para la existencia de una persona jurídica.

Se ha discutido si es aplicable al caso el artículo 86 de la Ley 675 de 2001 que se refiere al régimen de transición para los edificios y conjuntos sometidos a la legislación anterior. Es pertinente anotar que esta norma es inaplicable en este caso pues la misma, se fundamenta en que los inmuebles se hubieran sometido al régimen de las leyes anteriores; hemos comprobado en el análisis que el inmueble no estuvo ni esta sometido al régimen de propiedad horizontal. Opino también que tampoco le es aplicable el artículo 85 de la Ley 675 de 2001.

### **3.3 Validez de las cláusulas transitorias del reglamento de copropiedad**

Se previó en el artículo décimo:

**"PARAGRAFO TRANSITORIO:** - Teniendo en cuenta que son los propietarios individuales quienes gozan y se benefician de las zonas comunales y de la celaduría, mientras estén en venta las unidades remanentes por parte de los urbanizadores estos pagarán un equivalente a las cuotas de cinco unidades; pero si el remanente por vender fuere de 20 o menos unidades solo pagarán un equivalente a 3 cuotas, y si el remanente fuere de 10 o menos unidades pagarán el equivalente a una cuota".



La cláusula citada contenida en el reglamento elevado a Escritura Pública 1337 del 3 de marzo de 1992 otorgado en la Notaría Sexta de Bogotá, es totalmente válida, se cimenta en un contrato privado de adhesión, aceptado en consecuencia por los compradores, y que es común en las urbanizaciones y construcciones que se adelantan por etapas.

No se podría afirmar válidamente que esta cláusula fue dejada sin efectos de acuerdo con el artículo 86, norma transitoria de la Ley 675 de 2001 simplemente porque esta no es aplicable al caso, por cuanto esta norma se refiere a los inmuebles que estuvieran sometidos a regímenes anteriores de propiedad horizontal.

#### **4.CONCLUSIONES**

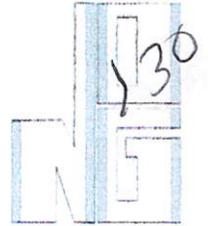
4.1. El Condominio Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II ubicado en Fusagasugá Cundinamarca, está sometido a las disposiciones contenidas en el reglamento de copropiedad elevado a Escritura Pública 1337 del 3 de marzo de 1992, otorgado en la Notaría Sexta de Bogotá y a las normas del Código Civil Colombiana.

4.2. El sometimiento al régimen de propiedad horizontal tanto en la legislación anterior como en el de la Ley 675 de 2001 debe cumplir unos requisitos de fondo y de forma que en este caso no se dieron.

4.3. La Ley 675 de 2001 no es retroactiva. El artículo 86 de la misma no es aplicable a este caso pues el mismo se refiere solo a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal anterior.

4.4. El artículo décimo de la citada escritura que contiene una norma transitoria, debidamente justificada, fue aceptado por los adquirentes y como se ha señalado, en ningún momento podría ser modificado ni anulado por el artículo 86 de la Ley 675 de 2001.

En sentencias C-488 y C-738 de 2002, la Corte Constitucional se pronunció sobre la exequibilidad del citado artículo 86, refiriéndose a las Leyes 182 de 1948 y 16 de



1985, y la posibilidad de que los edificios sometidos expresamente a las mismas se adaptaran a la Ley 675 de 2001.

El tema de las parcelaciones lo traté con igual criterio, desde el año 2001 en el Libro El Abogado en Edificios y Conjuntos (páginas 26 a 28 ) y posteriormente ( año 2009), en el Libro El Abogado en Edificios y Conjuntos de Vivienda, De Uso Comercial y Mixto, de la Salud, Oficinas, Turístico y otros.

Agradezco su atención.

Cordialmente.

~~NORA PABÓN GÓMEZ~~  
T.P. 11850 del C.S.J.  
Abogada consultora en Derecho Inmobiliario.



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ  
Secretaría de Planeación

1700-06. 2 6 9 5

Fusagasugá, 03 JUL 2019

Señor

**JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS**

Calle 148 No. 7H 41 casa 8 conjunto cerrado Medeira, Barrio Cedro Golf

Correo: julioevargas@cable.net.co

Ref. Respuesta Radicado No. 14369 de fecha 14 de mayo de 2019

Respetado señor Vargas,

Conforme al oficio de la referencia mediante el cual presente Derecho de Petición, nos permitimos dar en los siguientes términos:

1. Revisado el proyecto denominado Conjunto Turístico Hacienda Vega de Ostos II, se evidencia la resolución No. 23 del 26 de diciembre de 1991, *"por medio de la cual se aprueba la Parcelación denominada Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, ubicado en la vereda Bosachoque del Municipio de Fusagasugá y se autoriza su desarrollo"*. En consecuencia el tipo de licenciamiento es de parcelación.
2. Respecto a las licencias expedidas para el proyecto denominado Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, se pueden evidenciar los siguientes licenciamiento:
  - Licencia No. 120 del 6 de marzo de 1992 proyecto 3182, esta licencia fue expedida para realizar obras de infraestructura parcelación Vega de Ostos II
  - Licencia de urbanismo No. 0138 del 2 de marzo de 2007, en la modalidad de parcelación, proyecto 3182; esta licencia fue expedida para la construcción de la vía frente a los predios No. 13, 14,15 y 16 de la parcelación Vega de Ostos II de acuerdo a los planos que obran en el proyecto aprobado en la licencia No. 120 del 06 de marzo de 1992.
  - Licencia de urbanismo No. 1063-02.04.028 de fecha 23 de noviembre de 2011 proyecto 3182, para obras de infraestructura faltantes.
3. Dentro del expediente existente en esta Secretaria, del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, no obra documento que manifieste expresamente que "el inmueble está destinado a propiedad horizontal".
4. Revisados los licenciamientos expedidos para el Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II no se evidencia Aprobación de planos de Propiedad Horizontal.
5. El Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, fue desarrollado como una parcelación, del cual no se ha tramitado aprobación de Planos de Propiedad Horizontal según ley 675 de 2001; parcelación que cuenta con un Reglamento de Copropiedad protocolizado por la misma parceladora, la señora Leticia Ceballos de Vargas.

Finalmente Se debe indicar frente a las Parcelaciones, se encuentran definidas en el 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 norma que expresamente contempla:

"Artículo 5°. **Licencia de parcelación.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y

*[Firma manuscrita]*



**ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ**  
Secretaría de Planeación

*privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.*

*También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.*

*Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.*

*En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes."*

En tal virtud, la norma determina que "podrán" y no "deberán" acogerse al régimen de propiedad horizontal, esto es al artículo 85 de la ley 675 de 2001, que a su vez señala que "Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable". Y en todo caso en cumplimiento con los trámites establecidos en el Decreto 1077 de 2015 en relación con la aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.

Cordialmente,

**Arq. TANIA BIBIANA GUALTEROS GIL**

Dirección de Información y Planificación Territorial

Directora.

Secretario de Planeación

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original Destinatario

Copia Archivo de Planeación

Archivo Sistematizado: planeación 2019 derechos de petición

Serie: Peticiones, quejas y reclamos

Proyecto: Eunice Díaz: Télec



634

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ**  
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de justicia, oficina 402, Telefax: (1) 8678866  
Fusagasugá, Cundinamarca  
Correo electrónico: [j01ccto.usa@candci.ramajudicial.gov.co](mailto:j01ccto.usa@candci.ramajudicial.gov.co)

133

**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL  
CIRCUITO DE FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA**

**CERTIFICA:**

Que en este Juzgado se encuentra radicado desde el día 4 de junio de 2019 el Proceso Verbal de impugnación de actas No.25290-3113-001-2019-00241-00 promovido por MARIA PATRICIA VARGAS CEBALLOS, DANIEL VARGAS CEBALLOS, Y JUAN MIGUEL VARGAS CEBALLOS contra CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, cuya demanda fue admitida por auto de fecha 18 de septiembre de 2019 en donde igualmente se denegó la medida cautelar solicitada, siendo ella la última actuación procesal.

Se expide esta Certificación en Fusagasugá, hoy nueve (9) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), con fundamento en el artículo 115 del Código General del Proceso, a petición escrita del doctor PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, una vez aportado el recibo de pago del arancel judicial previsto en el Acuerdo No.11176 de 2018 emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

  
**RICARDO CAMPOS BELTRAN**  
Secretario



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

134

Fusagasugá, 18 de septiembre de 2019

Expediente: 2019-241

Subsanada en debida forma y una vez reunidas las exigencias del artículo 90 del Código General del Proceso, el juzgado,

Resuelve

1° Admitir la demanda de impugnación de acta instaurada por María Patricia Vargas Ceballos, Daniel Vargas Ceballos y Juan Miguel Vargas Ceballos contra el Conjunto Turístico Hacienda La Vega de los Ostos II.

2° Tramitar como proceso verbal y conforme lo dispone el artículo 368 y siguientes.

3° Correr traslado a la parte demandada por el término de 20 días.

4° Notificar esta decisión a la parte demanda, conforme lo ordenan los artículos 289 a 301 del C. G. P.

5° Denegar la medida cautelar solicitada por cuanto no es necesaria y urgente. Del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas y el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados; o del estudio de las pruebas aportadas con la solicitud, no indican que sea necesario tomar la medida cautelar solicitada. Esto conforme lo ordena el artículo 382 del Código General del Proceso.

Notifíquese

Edgar Enrique Benavides Gaital  
Juez

Esta providencia se notificó por anotación en estado fijado hoy  
Ricardo Campos Beltrán-Secretario 19-09-19

135

**ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**

**Acta No. 34 de 2019**

**Fecha: Domingo 24 de Marzo de 2019**

**Lugar: Kiosco del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**

Siendo las 2:00 de la tarde del día 24 de Marzo de 2019, reunidos en el Kiosco comunal los copropietarios del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II en Asamblea Anual Ordinaria de PROPIETARIOS del año 2019, según convocatoria efectuada el 8 de Marzo de 2019 a las 18:59, se procede a llamar a lista, encontrando que de los 32 copropietarios únicamente están presentes 18 los cuales representan el 21.951% de los coeficientes, se propone que se dé cumplimiento a la citación y se convoque para dentro de una hora más tarde en espera de los copropietarios que por alguna razón no han podido llegar y poder realizar la asamblea.

A las 3:05 de la tarde del día 24 de Marzo de 2019, se vuelve a llamar lista y se encuentra que de los 32 copropietarios ya están presentes 19 los cuales representan el 24.3902% de los coeficientes que superan el 20% del total exigido por el reglamento de copropiedad, como se mencionó en la convocatoria, por lo tanto hay quórum para llevar a cabo la asamblea, tal como se muestra a continuación:

25/3/2019 Gmail - Convocatoria Asamblea Ordinaria 2019  
<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=230456a27e&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar4294857939367032559&simpl=msg-a%3Ar-7796354083388640795&simpl=msg-a%3Ar-205181180448733586&simpl=msg-f%3A1627493484966345908&simpl=msg-...>  
1/4

Vega Ostos <admonvegadeostosii@gmail.com>

**Convocatoria Asamblea Ordinaria 2019**

9 mensajes

Vega Ostos <admonvegadeostosii@gmail.com> 8 de marzo de 2019, 18:59

Para: "lote 1,2" <sacristancursillista@gmail.com>,

"lote 3,4,5,6,7,9" <ettervarg@hotmail.com>,

"lote 8,15,16,17,18," <leftyceballos@hotmail.com>,

lote 10 <santoscamargoam@hotmail.com>,

Carlos Alberto Gallego Martinez <cgallego@colombobogota.edu.co>,

Paulina Mendoza <lulibautista48@hotmail.com>, Ana Cecilia Mendoza <ancemevi@hotmail.com>,

Daniel Vargas Ceballos <yinnad\_nod@hotmail.com>,

Santiago Vargas <santiagovargasceballos@hotmail.com>,

Juan Miguel Vargas <juanelnavegante@hotmail.com>,

María Consuelo Vargas <mariacvargasc@gmail.com>,

Ricardo Mahecha <mahecha@aclogistics.com.co>, María Luz Guzmán <marialuzguzman@gmail.com>,

mandius romero <mandiusromero@gmail.com>, Luis Enrique Guerrero <carlos.guerrero96@gmail.com>,

Luis Guerrero <cagd90@hotmail.com>, Isabel Díaz <diaz.idp@gmail.com>,

William Torres <william\_a\_torres@hotmail.com>, Judith Perdomo <judithperdomo1@hotmail.com>,

Amparo Orozco <amparootoo@gmail.com>, Constanza Posada <constanza\_posada@yahoo.com>,

jomoral01@outlook.com, Sandra Romero <azasociados12@hotmail.com>,

*Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Anual Ordinaria 24 de Marzo de 2019*

Francisco Méndez <framenfor@hotmail.com>, [framenji10@gmail.com](mailto:framenji10@gmail.com),  
Francia Posada <frapos10@gmail.com>, Ruby Franco <rbfranco68@gmail.com>,  
Marco Antonio Paredes Rangel <maparedesr@yahoo.com>, gerencia cepav <gerencia@cepav.com>,  
Cecilia Villegas <textipel@hotmail.com>, Diana Ramírez <dianaramirezdirecciongeneral@hotmail.com>,  
Juan Alberto García Gómez <jagarciagomez@gmail.com>, José Almanza <almansacharry@aol.com>,  
José Almanza <almansa\_jose@yahoo.com>, LUCIA PABÓN <pabonlucia60@yahoo.com>,  
Julio Vargas <vargasceballosjulio@hotmail.com>, Julio Vargas <julioevargas@cable.net.co>,  
JAIME PARDO PARDO <jaimopardopardo@hotmail.com>, José German Bello [josegermanbello@gmail.com](mailto:josegermanbello@gmail.com),  
Mireya Ramírez <mireyaramirezp@gmail.com>, CALEBE6213@yahoo.es

Apreciados copropietarios

Adjuntamos convocatoria para la asamblea ordinaria de 2019.  
Encarecidamente solicitamos acusar recibo de este correo.

CONSEJO ADMINISTRACIÓN

Convocatoria final asamblea 2019.docx

16K

Vega Ostos <[admonvegadeostosii@gmail.com](mailto:admonvegadeostosii@gmail.com)> 8 de marzo de 2019, 21:14

Para: GUSTAVO CHAVEZ CEPEDA <[gch\\_ing@hotmail.com](mailto:gch_ing@hotmail.com)>, CSC SCSA <[javiersipa123@hotmail.com](mailto:javiersipa123@hotmail.com)>

[El texto citado está oculto]

CONSEJO ADMINISTRACIÓN

Convocatoria final asamblea 2019.docx

16K

María Luz Guzmán <[marialuzguzman@gmail.com](mailto:marialuzguzman@gmail.com)> 8 de marzo de 2019, 21:32

Para: Vega Ostos [admonvegadeostosii@gmail.com](mailto:admonvegadeostosii@gmail.com)

A continuación, el sr Administrador del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II dio lectura al documento de convocatoria, el cual dice lo siguiente:

Fusagasuga, marzo 4 de 2019

### CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL AÑO 2019 DEL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

Señores Copropietarios

En mi calidad de administrador del CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II y en cumplimiento del artículo 18 del reglamento de propiedad horizontal, escritura 1337 del 3 de marzo de 1992, “ La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año entre los tres (3) primeros meses de cada año....”, me permito citarlos en primera convocatoria a la asamblea general ordinaria que se realizará el día domingo 24 de marzo de 2019 a partir de las 2 p.m. en el salón comunal (kiosco) del conjunto.

El orden del día será el siguiente:

- 1- Verificación del Quorum.
- 2- Lectura y aprobación del orden del día
- 3- Elección del presidente y del secretario de la asamblea ordinaria.
- 4- Nombramiento de comisión para la aprobación del acta

*Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Anual Ordinaria 24 de Marzo de 2019*

- 5- Presentación de informe de gestión del consejo de administración.
- 6- Informe del estado de los procesos jurídicos.
- 7- Información sobre remate de lotes
- 8- Presentación y aprobación del balance de la vigencia anterior.
- 9- Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto de la presente vigencia.
- 10- Nombramiento de administrador, de consejo de administración y de comité de convivencia
- 11- Otros puntos a tratar en la asamblea ordinaria
- 12- Clausura de la asamblea.

La asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficientes represente más del 50% del total. Si no se completare esta proporción, una hora más tarde de la hora de convocatoria hará quorum un número de miembros cuyos coeficientes sumen más del 20% del total. Si con todo no se puede sesionar por falta de quorum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8 p.m., la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Las decisiones de la asamblea se tomarán por mayoría de votos de los propietarios y representantes asistentes a la respectiva reunión (Artículo 19 del reglamento en concordancia con el artículo 41 de la ley 675 de 2001)

Es necesario estar a paz y salvo con las cuotas de mantenimiento para tener derecho a voz y voto en la asamblea. Constituida válidamente, las resoluciones de la asamblea son de cumplimiento obligatorio aún para los ausentes o disidentes (Artículo 17 del reglamento)

A la fecha de la presente convocatoria se encuentran en mora en el pago de cuotas de administración los siguientes predios:

- Lotes 1 y 2
- Lotes 3,4,5,6,9 (en cobro jurídico)
- Lotes 8,15,16,17,18,43,44,45,46,47,48,49,50,51,58,66,69,70,72,73,74 (en cobro jurídico)
- Lotes 19,20,21,22 (en cobro jurídico)
- Lotes 23,24,25,26,27,28 (en cobro jurídico)
- Lotes 29,30,31,32,33,42 (en cobro jurídico)
- Lotes 34,35,36,37,38,39 (en cobro jurídico)
- Casa 59
- Casa 60 (en cobro jurídico)
- Lote 63
- Lote 75,76,78,79,80,81,82 (en cobro jurídico)

Predios al día: 7,10,11,12,13,14,40,41,52,53,54,55,56,57,61,62,64,65,67,68,71,77

Si a la fecha de la realización de la asamblea el deudor acredita el pago de la totalidad de la deuda, podrá participar en ella previa expedición de paz y salvo por parte del administrador.

En caso de que usted no pueda asistir se puede hacer representar a través de un poder debidamente otorgado.

Sanción por no asistir. Quien no asista de forma personal o por poder a la asamblea convocada, será sujeto de multa equivalente al 50% de la cuota aprobada, conforme se estableció en el Acta 20 de la asamblea ordinaria de 27 de marzo de 2010.

Cordialmente,

(Fdo.) José Germán Bello  
Administrador

Señores  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2019  
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II  
Vereda Bosachoque, Fusagasuga.

El suscrito \_\_\_\_\_ identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_  
expedida en \_\_\_\_\_, en mi calidad de propietario(a) del inmueble  
confiero poder amplio y suficiente al señor(a) \_\_\_\_\_  
identificado(a) con la cedula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_  
para que asista en mi nombre a la asamblea general de copropietarios que se celebrará el día 24  
de marzo de 2019, según convocatoria de 8 de marzo de 2019. Mi apoderado participará con voz  
y  
voto en las decisiones de la asamblea.

El presente documento se expide el día \_\_\_\_\_ de marzo de 2019

Atentamente,

Propietario

Acepto

Nombre legible

Siendo las 3 y 10 de la tarde,

El señor Administrador del Conjunto Turístico La Vega de Ostos II, manifiesta a la asamblea que hay una solicitud de modificar el orden del día, para incluir temas de mucho interés para la copropiedad, los cuales son:

- A. Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para hacer los ajustes al Reglamento de Propiedad Horizontal de Acuerdo con las notas devolutivas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- B. Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para hacer efectuar los tramites relacionados con el englobe, actualización, legalización y entrega de las áreas comunes del condominio.

Efectuada esta propuesta la asamblea considero que son temas realmente importantes para la copropiedad, por lo tanto aprueba que sean incluidos dentro del orden del día, el cual quedó de la siguiente manera:

- 1- Verificación del Quorum.

*Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Anual Ordinaria 24 de Marzo de 2019*

140

- 2- Lectura y aprobación del orden del día
- 3- Elección del presidente y del secretario de la asamblea ordinaria.
- 4- Nombramiento de comisión para la aprobación del acta
- 5- Presentación de informe de gestión del consejo de administración.
- 6- Informe del estado de los procesos jurídicos.
- 7- Información sobre remate de lotes
- 8- Presentación y aprobación del balance de la vigencia anterior.
- 9- Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto de la presente vigencia.
- 10- Nombramiento de administrador, de consejo de administración y de comité de convivencia
- 11- Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para hacer los ajustes al Reglamento de Propiedad Horizontal de Acuerdo con las notas devolutivas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.
- 12- Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para efectuar los trámites relacionados con el englobe, actualización, legalización y entrega de las áreas comunes del condominio.
- 13- Otros puntos a tratar en la asamblea ordinaria
- 14- Clausura de la asamblea.

## DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

<b>1. VERIFICACION DE QUORUM</b>
----------------------------------

La verificación del quórum se efectuó con base en la lista de asistencia a la asamblea firmada por los asistentes y los apoderados, tal como se muestra a continuación.

14

CONTROL ASISTENCIA DE COPROPIETARIOS VEGA DE OSTOS II  
 ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS MARZO 24 DE 2019

Nro	PROPIETARIO	Asistencia	Observacion	Estado	Firma
1	Henry Sacristan			En Mora	
2	Patricia Vargas			En Mora	
3	Leticia Ceballos de Vargas			En Mora	
4	INVERSIONES SANTOS CAMARGO				
5	CARLOS ALBERTO GALLEGO				
6	Jairo Ramirez	Poder			
7	Paulina Mendoza				
8	Cecilia Mendoza				
9	Daniel Vargas			En Mora	
10	Santiago Vargas			En Mora	
11	Juan Miguel Vargas			En Mora	
12	Maria Consuelo Vargas			En Mora	
13	Maria Luz Guzman de Peña	-	-		
14	Ricardo Mahecha				
15	Mandius Romero				
16	Luis E. Guerrero				
17	William A. Torres	Poder			
18	Judith Perdomo				
19	Amparo Orozco				
20	Francia y Constanza Posada				
21	Jorge Morales			En Mora	
22	Sandra Romero			En Mora	
23	Francisco Mendez	Poder			
24	Aura Victoria Paredes R Y/U otro				
25	Cecilia Pelaez			En Mora	
26	Diana Ramirez				
27	Juan Alberto Garcia				
28	Jose Almansa / Lucia pabon				
29	Jose German Bello				
30	Julio Eduardo Vargas			En Mora	
31	Jaime Pardo Pardo				
32	Gustavo Chavez				

PRESENTES	015	0%	11 ONCE
REPRESENTADOS CON PODER	03	0%	
TOTAL ASISTENTES	0	0%	
HABILITADOS PARA VOTAR	20	0%	QUORUM
VOTOS A FAVOR			
VOTOS EN CONTRA			
PORCENTAJE	56.25%		

Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Anual Ordinaria 24 de Marzo de 2019

Quiere esto decir que los 19 copropietarios presentes, representan el 59.37% de propietarios.

Teniendo en cuenta que el reglamento contempla que los propietarios que no estén al día en sus cuotas de administración no pueden votar, de los 32 copropietarios que conforman la copropiedad quedan habilitados para votar 21.

La asamblea considera que de los 21 copropietarios habilitados para votar no asistieron 2 y están presentes 19, lo cual representa un 90,47%, por lo tanto hay quórum para deliberar y aprueba por unanimidad el desarrollo de la misma.

## 2.- ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La asamblea con 19 votos de los 19 asistentes nombra como presidente de la asamblea al señor Juan Alberto García y al señor Marco Antonio Paredes como secretario de la misma, quienes aceptan su elección.

## 3.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor presidente de la asamblea anual ordinaria, pide que el desarrollo de la misma se haga de manera ordenada pidiendo la palabra, respetando las opiniones de los asistentes, utilizando un tiempo corto para expresar sus ideas y no sentarse en la palabra impidiendo que otros copropietarios puedan participar, la asamblea aprueba esta proposición.

A continuación se dio lectura del orden día de la asamblea anual ordinaria.

Orden del día:

- 1- Verificación del Quorum.
- 2- Lectura y aprobación del orden del día
- 3- Elección del presidente y del secretario de la asamblea ordinaria.
- 4- Nombramiento de comisión para la aprobación del acta
- 5- Presentación de informe de gestión del consejo de administración.
- 6- Informe del estado de los procesos jurídicos.
- 7- Información sobre remate de lotes
- 8- Presentación y aprobación del balance de la vigencia anterior.
- 9- Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto de la presente vigencia.
- 10- Nombramiento de administrador, de consejo de administración y de comité de convivencia
- 11- Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para hacer los ajustes al Reglamento de Propiedad Horizontal de Acuerdo con las notas devolutivas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

12- Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para hacer efectuar los tramites relacionados con el englobe, actualización, legalización y entrega de las áreas comunes del condominio.

13- Otros puntos a tratar en la asamblea ordinaria

14- Clausura de la asamblea.

Orden del día que fue aprobado por la asamblea.

**4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA.**

Para la comisión verificadora del acta, la asamblea propuso a los siguientes copropietarios quienes aceptaron el nombramiento.

Diana Ramírez, Mandius Romero y Ricardo Mahecha.

**5. Presentación de Informe de Gestión del Consejo de Administración.**

El señor Administrador del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, dio lectura al informe de Gestión del año 2018, el cual fue enviado a cada propietario vía e-mail y el cual dice los siguiente:

**INFORME DE GESTION DEL CONSEJO Y LA ADMINISTRACION DEL CONJUNTO VEGA DE OSTOS II EN EL AÑO 2018**

Ante todo agradecer al grupo de copropietarios que ha venido cumpliendo con su deber de contribuir con el pago de sus cuotas de administración para el sostenimiento básico del conjunto y hacer un reconocimiento adicional a aquellos propietarios que aportan a manera de préstamo un valor mensual superior a la cuota ordinaria, pues sin estos recursos sería imposible atender todos los gastos y tener la presentación y orden que podemos ver hoy por hoy.

Lamentablemente esta administración no puede mostrar obras y por el contrario asuntos como el de la piscina nos dejan un mal sabor. Tenemos que aceptar que más allá de sostener dignamente el conjunto nada es posible sin el aporte de los copropietarios morosos pero en especial de la familia Vargas.

Resulta importante reafirmar a los copropietarios que las acciones legales que el actual consejo ha adelantado no tienen un fin distinto al de cumplir con lo ordenado en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley: "Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna". Esto es lo que hemos hecho bajo el entendido de que todos estamos obligados a cubrir las expensas comunes, sin excepciones. Los jueces nos han dado la razón en sentencias de segunda instancia y para obtener estos recursos pues hemos tenido que embargar, secuestrar y si nos toca pues, también, rematar lotes. Todo esto se ha llevado a cabo conforme el debido proceso.

Para poder adelantar estas acciones legales hemos tenido que defender el mandato que ustedes nos han dado en las distintas asambleas y que se nos ha querido desconocer tratando de invalidar a nuestro representante legal, mediante la impugnación de todas las asambleas realizadas desde el año 2013. La estrategia de la familia Vargas ha sido la demandar de manera sistemática y con argumentos repetitivos todas las decisiones tomadas en las asambleas con el único fin de torpedear, bloquear y sabotear el normal funcionamiento del conjunto. Además del desgaste en tiempo esto, también, nos ha distraído recursos que podrían haber tenido un mejor destino, sin embargo, los resultados han sido muy positivos en favor de los intereses del conjunto, como lo pueden ver en el resumen de las acciones legales que también se comparte en esta Asamblea.

En consecuencia, nuestro trabajo no tiene ningún sesgo personal ni ideológico. Lo que pretendemos es que entre todos construyamos un mejor espacio de vida y convivencia y que los que se consideran privilegiados y excepcionados por un reglamento caduco también contribuyan.

Qué ha podido hacer esta administración:

Estamos al día en compromisos laborales con el todero nuestro único empleado: salarios, prestaciones, seguridad social.

Al día en pagos de servicios públicos.

El equipo de máquinas en buen estado con mantenimiento permanente.

Se compró el software contable World Office, versión propiedad horizontal. Para su manejo se contrató una auxiliar contable bajo la supervisión de una contadora pública titulada quien avala con su firma profesional nuestros estados financieros.

Los gastos de químicos y fungicidas, lo necesario,

Gastos de mantenimiento de cercas vivas tanto la poda como el transporte de residuos se contratan.

Este último ítem es nuevo y hay que hacerlo porque están prohibidas las quemas y no tenemos como procesarlos. Los copropietarios que sacan podas voluminosas de sus jardines particulares nos colaboran en el pago del transporte.

A la casa de la portería se le mejoró el tratamiento de aguas residuales con una obra en el pozo séptico, se le cambiaron tres ventanas y se le puso canales con bajante.

Con motivo del secuestro de lotes embargados nos hemos tenido que hacer cargo de su limpieza y mantenimiento, 11 lotes por ahora.

Se ha incurrido en gastos por el pago de los secuestres y peritos evaluadores de dichos lotes.

En cuanto a la cartera hemos realizado un trabajo que nos ha permitido un recaudo oportuno con el envío de las cuentas de cobro que les permite a los vecinos estar enterados de sus pagos, sus saldos a favor, los que pagan un mayor valor, o su saldo en contra los que tienen algún atraso. A la fecha tenemos tres copropietarios con deuda, diferentes a los Vargas, uno de ellos en cobro jurídico.

145

El nuevo reglamento de propiedad está en reposo en la oficina de registro pendiente de atender una petición del registrador en el sentido de que las áreas comunes deben aparecer bajo un mismo número catastral y no independientemente como actualmente aparecen en el reglamento de la escritura 1337 del 3 de marzo de 1992.

La piscina merece un capítulo aparte. Se hizo una exploración para tratar de establecer el origen y la ubicación de la filtración hacia el cuarto de máquinas y se encontró que había fisuras en los muros y en la piscina de los niños. El daño obligó a ir la sacando del servicio porque el consumo de agua se hacía impagable. Actualmente está desocupada. Vale la pena recordar que el daño de la piscina no es de ahora. En asamblea de 16 de mayo de 2001 se dijo. "Igualmente, el copropietario señor Morales manifestó que en la piscina del condominio se observan dos grietas que coinciden con las piezas de las máquinas y que en su concepto esta pieza no tiene muchas bases. En consecuencia se impone una revisión y posible arreglo por parte de un técnico especializado, gerencia (sic) hecha por el doctor José Miguel Vargas...." En asamblea extraordinaria de 20 de septiembre de 2001 se trata el tema y se presentan cotizaciones para su arreglo desde \$2.5 hasta \$6.0 millones. No hay acuerdo en las contribuciones. "los señores Vargas Ceballos (lotes 51, 52,53,56,58, 62, y 63) opinan que es responsabilidad del condominio arreglar las fisuras de la piscina" La cuota extraordinaria aprobada en asamblea de 2017 fue impugnada por la familia Vargas y por supuesto no la han pagado. La mayoría de los otros copropietarios si pagaron la cuota extraordinaria pero con los recursos recogidos no es posible adelantar ninguna obra. El trabajo que requiere la piscina para ponerla en servicio puede costar entre \$42 y \$60 millones de pesos, según cotizaciones recientes. En conclusión, la piscina nunca la recibió la comunidad, siempre tuvo problemas y el responsable no asume. Un conjunto habitacional en tierra caliente sin piscina pierde mucho de su atractivo.

Como Consejo de Administración, una de nuestra mayores prioridades ha sido la defensa de los legítimos derechos del Condominio, haciendo claridad que la situación jurídica en la cual como Condominio nos encontramos actualmente con la Familia Vargas Ceballos, se ha originado por el desconocimiento de sus obligaciones y responsabilidades; situación está que era fácilmente solucionable, si ellos hubiesen mostrado una mínima intención de conciliación y/o acuerdo sobre sus deudas, lo cual nunca sucedió a pesar de los múltiples llamados de nuestra parte a la sensatez y conciliación (incluso ante la Procuraduría General de la Nación); por el contrario su posición ha sido totalmente contrapuesta y de total desconocimiento a sus obligaciones.

En el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones del año 2019, encontraran las cifras sobre el manejo de los recursos y algunos ítems en los que se invertirían los recursos de recuperación de cartera que logremos obtener en esta vigencia.

Queremos llamar la atención de los copropietarios para que participen de la tarea de sacar adelante el condominio y ponerlo de tal manera que todos nos sintamos cómodos y orgullosos del sitio que elegimos para descansar temporal o definitivamente. En la situación actual de las finanzas con un endeudamiento de más de \$40 millones con algunos copropietarios tenemos que seguir trabajando con la mayor austeridad y todos colaborando. Quienes están al frente de la administración no reciben ningún reconocimiento económico y por el contrario todos pagan cuota de \$250.000. Entonces aquí no hay empleados distintos al todero, luego esto es entre todos.

146

Los copropietarios presentes, agradecen la gestión del señor administración y la colaboración de las señoras Paulina y Cecilia Mendoza, quienes han estado pendientes en el buen funcionamiento y adecuación del condominio por parte del Toderó.

**6. Informe del estado de los procesos jurídicos.**

La Doctora Mireya Ramírez, explica punto a punto el informe de este punto el cual fue entregado a cada uno de los presentes y que dice:

147

*Mireya Ramirez Pulido*

*Abogado*

INFORME ESTADO PROCESOS

Señores  
COOPROPIETARIOS CONJUNTO VEGA DE OSTOS II  
Bogotá D. C.

Asunto: Informe procesos a 24 marzo de 2019

Estimados Señores y Señoras:

En un gusto presentar el informe del estado de los procesos adjunto en cuatro folios así:

1. Ordinario Obras de Urbanismo.
2. Procesos Ejecutivos Cuotas de Administración agosto de 2011 hasta la fecha.
3. Procesos Ordinarios Cuotas de Administración julio de 2008 a julio de 2011.
4. Procesos de Impugnación de Acta

Luego de más de cinco años en ésta causa hemos ganado la batalla a la familia Vargas Ceballos. Es una gran satisfacción para nosotros que haciendo uso de los argumentos que expusimos desde un comienzo, trece ( 13) instancias de decisión integrada por diferentes Jueces y Magistrados, hayan decidido a favor del Conjunto, entre ellos el Juez Primero Civil Municipal de Fusagasugá, los Jueces Primero y Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, el Tribunal Superior de Cundinamarca en diferentes salas, e incluso, la Corte Suprema de Justicia al decidir una acción de Tutela interpuesta por la Señora Leticia, permitiéndonos GANAR EN SEGUNDA INSTANCIA 5 de los 7 procesos ejecutivos contra la familia Vargas Ceballos y declarar la nulidad de las impugnaciones de acta de los años 2014 y 2015.

Lo anterior pese a la fuerte batalla librada por la familia Vargas quien se ha opuesto, ha presentado recursos, excepciones (más de 10 en cada caso) con argumentos que no les prosperaron ante los jueces y que hoy pretenden introducir como un caballo de trola a través de algún copropietario sin suficiente información, como por ejemplo que la ley 675 de 2001 no es aplicable al Conjunto, que no es Conjunto si no una Parcelación, la supuesta incertidumbre legal del conjunto y más de 10 argumentos más, NINUGUNO DE LOS CUALES LES PROSPERO.

Ante la arrolladora victoria de nuestros argumentos y posiciones jurídicas, la familia Vargas continúa presentando sus vencidos argumentos ante los jueces de impugnación de actas, abocándonos a la

Cre. 7 No. 7-13 Centro Profesional Casa Tayrona- Fusagasugá-  
3112911029

*Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Anual Ordinaria 24 de Marzo de 2019*

128

*Mireya Ramírez Pulido*

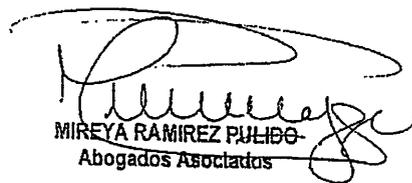
*Abogada*

INFORME ESTADO PROCESOS

defensa judicial de 7 procesos de impugnación de actas, en donde hemos actuado contestando la demanda, presentando excepciones y ejerciendo la defensa de los intereses de la Copropiedad.

A manera de resumen hasta ahora la familia Vargas nos ganaron en la nulidad del acta de 2016, pero no por temas de fondo si no de forma, como la convocatoria. Lo mismo sucedió con el ordinario de obras de urbanismo, el cual se cayó por asuntos de forma como se explicó ampliamente en la asamblea efectuada para el asunto. El nuevo proceso de obras de urbanismo es diferente al anterior por que las partes del proceso son distintas, antes eran copropietarios contra la familia Vargas, el de ahora es el Conjunto contra la Familia Vargas. El ejecutivo contra Patricia Vargas, que con fallo en contra de primera instancia no fue apelado por el Conjunto por un error en el trámite del proceso que no permitió ejercer el derecho de defensa, lo cual es de conocimiento de la Justicia Penal con denuncia por prevaricato interpuesta contra la Juez Tercera, se presentó nuevamente la acción ejecutiva pero cambiando los hechos y causa de la demanda, pues el transcurso del tiempo hace que ya no se puedan reclamar por vía ejecutiva si no los últimos 5 años, por lo tanto los hechos y causa de la demanda son diferentes a la demanda anterior y es perfectamente demandable y exigible estas obligaciones. La demanda fue admitida, contestada y tenemos audiencia el 11 de abril de 2019. El pasado 18 de marzo de 2019 terminó el ciclo de citaciones ante la Procuraduría General de la Nación en las que el Conjunto citó a todos y cada uno de los miembros de la familia Vargas a conciliar sobre los temas: 1. Las obras de urbanismo y 2. Las cuotas de administración adeudadas desde el 2008 hasta el 2011, las cuales son exigibles ya no por la vía ejecutiva como es el caso de las sentencias actuales, si no por la vía ordinaria. En ninguna de las ocho (8) audiencias que tuvimos hubo interés de la familia Vargas en Conciliar. En consecuencia se presentaron 7 demandas ORDINARIAS para el pago de esas cuotas de administración del año 2008 al 2011, pues a partir de agosto de 2011 ya están las sentencias que ordenan el pago en los procesos ejecutivos antes anotados. El proceso de obras de urbanismo aún está pendiente la audiencia de conciliación, la cual no se realizó a solicitud del abogado Cajigas alegando falta de competencia de la Procuraduría por la cuantía y respecto de la cual hemos insistido en la solicitud de conciliación.

Atentamente,

  
MIREYA RAMIREZ PULIDO  
Abogados Asociados

Cra. 7 No. 7-13 Centro Profesional Casa Tsyrona- Fusagasugá.  
3112811028

*Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, Asamblea Anual Ordinaria 24 de Marzo de 2019*

149

Informe Dra Mireya Ramirez Marzo 24 de 2019

Procesos		Pretensiones
<b>1. ORDINARIOS URBANISMO</b>		
Honorarios Abogado	honorarios Pagados	\$ 1.635.000.000,00
Lotes	10	
Peritaje	\$ 5.000.000 pendientes	
Condicion prejudicial	En tramite (el pasado 20 de marzo de 2019 nos encontramos con la familia Vargas a la Procuraduria, una vez allí el abogado pidió el rechazo de la solicitud por la cuantía, estoy insistiendo en la solicitud)	
<b>2. PROCESOS EJECUTIVOS CUOTAS DE ADMINISTRACION a partir de agosto de 2013 hasta la fecha</b>		
Demandado		Pretensiones
1. María Consuelo Vargas	No lotes 8      Lotes embargados No 35-39	\$ 112.000.000,00
Status	A Favor 2a Instancia	
Aprobada liquidacion del credito a abril de 2018.		\$98.0072.988,00
Costas		\$2.800.000,00
Embargados y Secuestrados los lotes 35 y 39.		
En traslado el avalúo de los lotes presentado por Consuelo Vargas, según el cual el lote 35 vale \$142.334.000 y el lote 39 \$188.638.000. / El Conjunto presenta su propio avalúo para controvertir el dictamen.		
Pendiente actualización de la liquidación previa a la fecha de remate		
En firme el avalúo, solicitamos fecha de Remate		
Demandado		Pretensiones
2. Julio Vargas	No lotes 8      Lotes embargados No 75-76	\$ 112.000.000,00
Status	A Favor 2a Instancia	
Aprobada liquidacion del credito a abril de 2018.		\$98.0072.988,00
Costas		\$1.100.000,00
Embargados y Secuestrados los lotes 75 y 76.		
En traslado el avalúo de los lotes presentado por Consuelo Vargas, según el cual el lote 75 vale \$163,040 y el lote 76 \$163,040000. / El Conjunto presenta su propio avalúo para controvertir el dictamen.		
Pendiente actualización de la liquidación previa a la fecha de remate		
En firme el avalúo, solicitamos fecha de Remate		
Demandado		Pretensiones
3. Leticia Vargas	No lotes 21      Lotes embargados No 15-16-17-51-58	\$ 223.000.000,00
Status	A Favor 2a Instancia	
En tramite la liquidacion del credito		
Costas 1o Instancia		\$7.000.000,00
Embargados y Secuestrados los lotes 15, 16, 17, 51 y 58.		
En traslado el avalúo de los lotes presentado por Leticia Ceballos, según el cual el lote 5 vale \$189,127, el 16 \$165.323000,00, el 17 \$162.040.000,00, el 51 \$ 211.953.000 y el 58 \$163.040.000 / El Conjunto presenta su propio avalúo para controvertir el dictamen.		
Pendiente actualización de la liquidación previa a la fecha de remate.		
En firme el avalúo, solicitamos fecha de Remate.		
Demandado		Pretensiones
4. Daniel Vargas	No lotes 6      Lotes embargados No 19-20	\$ 115.000.000,00
Status	Fallo en contra 1º Instancia	
Sentencia	Fallo a favor 2 Instancia	
Costas		\$ 10.000.000,00
Embargados y Secuestrados los lotes 19 y 20		
En proceso la liquidacion del credito.		
Sin traslado de los avalúos aún.		
En firme el avalúo, solicitamos fecha de Remate.		

150

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
5. Santiago Vargas	6	No 23 - 24	\$ 98.000.000,00
Status	A Favor 2a Instancia		
Aprobada liquidacion del credito a abril de 2018.			\$117.572.604,00
Costas 1 y 2 instancia			\$14.104.000,00
Embargados y Secuestrados los lotes 23 y 24			
En traslado el avalúo de los lotes presentado por Santiago Vargas, según el cual el lote 23 vale \$253.722.000 y el lote 24 \$107.851.000. / El Conjunto presenta su propio avalúo para convertir el dictamen.			
Pendiente actualización de la liquidación previa a la fecha de remate			
En firme el avalúo, solicitamos fecha de Remate			

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
6. Juan Miguel Vargas	6	No 33 - 42	\$ 96.000.000,00
Status	1° Instancia		
	1a Instancia Perdidos		
	2 Instancia Pendiente		

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
7. Patricia Vargas	7	No 5 - 6	\$ 120.000.000,00
Status	1a Demanda Perdidos, Lotes 3, 4		
2a Demanda Aceptada	2a Demanda en Juzgado, Lotes 5,6 Pendir con demanda		
Patricia Vargas fue notificada, contesto la demanda, propuso excepciones, nos pronunciamos sobre esas			

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
8. Juan Miguel Vargas	2	No 33 - 42	\$ 96.000.000,00
Status	1° Instancia		
	1a Instancia Perdidos		
	2 Instancia Pendiente		

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
9. Sandra Cuellar y Henry Sacristan	2	No 1 - 2	\$20.000.000,00
Status	Agotado todo el proceso, en unica audiencia ofrecieron pagar la obligacion y efectivamente la cancelaron.		

Demandado	No lotes	Casa	Pretensiones
10. Sandra Romero	1	No 60	\$ 4.300.000,00
Status	En tramite de embargo		

3. PROCESO ORDINARIOS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN de julio de 2008 y hasta julio de 2011			
Demandado	Remanente lotes		Pretensiones
1. María Consuelo Vargas	No 35 -39		\$ 100.832.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	Embargo de remanentes		Pretensiones
2. Julio Vargas	2	No 75-76	\$ 100.832.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	Embargo de remanentes		Pretensiones
3. Leticia Vargas	5	No 15-16-17-51-58	\$278.347.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	Embargo de remanentes		Pretensiones
4. Daniel Vargas	6	No 19-20	\$ 80.540.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	Embargo de remanentes		Pretensiones
5. Sandoval Vargas	2	No 23 -24	\$ 92.909.242,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	No lotes	Lotes	Pretensiones
6. Juan Miguel Vargas	2	No 33 - 42	\$ 92.909.242,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
2 Instancia Pendiente			
Demandado	No lotes	Lotes	Pretensiones
7. Patricia Vargas	2	No 5 - 6	\$ 120.000.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	No lotes	Lotes	Pretensiones
8. Juan Miguel Vargas	2	No 33 - 42	\$ 96.000.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
4. IMPUGNACIONES DE ACTA			
Demandado	No lotes	Lotes	Pretensiones
6. Juan Miguel Vargas	2	No 33 - 42	\$ 92.909.242,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
2 Instancia Pendiente			
Demandado	No lotes	Lotes	Pretensiones
7. Patricia Vargas	2	No 5 - 6	\$ 120.000.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	No lotes	Lotes	Pretensiones
8. Juan Miguel Vargas	2	No 33 - 42	\$ 96.000.000,00
Status	Agotada conciliación prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			

La Dra. Mireya Ramírez, explica a la asamblea cada uno de los procesos en donde manifiesta para tranquilidad de la asamblea que los cobros jurídicos por cuotas de administración ya han sido fallados en su mayoría.

En cuanto a las cuotas de administración que adeuda Patricia Vargas, se inició un nuevo proceso para recuperar esta deuda, ya que la causa y el objeto de esta demanda son distintas, aunque son las mismas partes.

Las demandas por impugnación de las actas de las asambleas que se han realizado desde el año 2013, solo obedece al torpedeo y sometimiento que quiere tener la familia Vargas sobre los 21 copropietarios que con su compromiso han mantenido a flote el condominio con sus ayudas económicas y el pago oportuno de las cuotas de administración.

La Dra Mireya, le indica a la asamblea que se llevaron a cabo 8 citas de conciliación con la familia Vargas ante la Procuraduría General de la Nación, como requisito previo para el cobro de la cartera de los procesos ordinarios.

En lo relacionado con la demanda por las obras de urbanismo que Leticia Ceballos de Vargas (Parceladora) del condominio debe entregar al condominio Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, luego que la Dra Mireya argumento el por qué se debe continuar con este proceso, el Presidente de la asamblea sometió a votación si se continua o no con este proceso, a lo cual la asamblea votó de la siguiente manera: Que se continúe con el proceso 12 votos de los presentes están de acuerdo con continuar con el proceso, 6 votos de los presentes votan porque no se continúe con este proceso y 1 de los presentes se abstiene de votar.

**7. Información sobre remate de lotes**

En este punto, la Dra. Mireya, le indicó a la asamblea cuales son los trámites propios del proceso de remate, especificó en qué momento procesal está cada uno y aclaró las dudas e inquietudes surgidas al respecto.

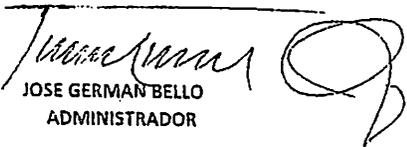
**3. Presentación y aprobación del balance de la vigencia anterior**

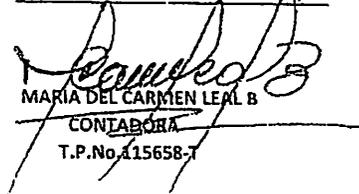
La información enviada a los copropietarios, fue analizaca por la asamblea y se solicitó que los informes no muestren excedentes, ya que estos obedecen a las cuotas de administración no cancelada por la familia Vargas, valores que serán utilizados en el embellecimiento y mejoras del condominio, las cuales se han presentado año tras año como proyectos de inversión pero no se han podido realizar por falta de los recursos. Las partidas de excedentes no son recursos disponibles sino una cifra por realizar para invertir en obras que no se han ejecutado, las cuales aparecen en el presupuesto

154

**CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II-PH**  
**NIT: 808.001.495-8**  
**ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b>ACTIVO</b>		Nota
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO	3	
CAJA		\$246.470,00
BANCOS		
CUENTAS DE AHORRO		
Davivienda DAMAS - 406100077709		\$8.122.107,20
<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO</b>		<b>\$8.368.577,20</b>
DEUDORES (CXC)	4	
PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES		
Expensas y Servicios Comunes (Cuota Ordinaria)		\$205.019.192,00
Anticipos y Avances		\$0,00
Deudas de Difícil Cobro		\$417.600.000,00
Cuota Extraordinaria		\$22.200.000,00
<b>TOTAL DEUDORES</b>		<b>\$744.819.192,00</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	5	
MAQUINARIA Y EQUIPO		\$14.901.699,00
MUEBLES Y ENSERES		\$1.457.000,00
EQUIPO DE OFICINA		\$1.282.088,00
DEPRECIACION ACUMULADA		-\$16.220.787,00
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>\$1.420.000,00</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 754.607.769,20</b>
<b>PASIVO</b>		6
CUENTAS POR PAGAR		
Cuentas Corrientes Comerciales (Anticipos Cuotas ordinarias)		\$ 17.306.000,00
Costos y Gastos por Pagar		\$ 43.053.230,00
Préstamos Propietarios		\$ 23.290.648,00
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>\$ 83.649.878,00</b>
OBLIGACIONES LABORALES		
Cesantías Consolidadas		\$ 829.668,00
Intereses sobre Cesantías		\$ 99.564,00
Vacaciones Consolidadas		\$ 415.332,00
<b>TOTAL OBLIGACIONES LABORALES</b>		<b>\$ 1.344.564,00</b>
DIVERSOS		
Consignaciones por Identificar		\$ 4.562.500,00
Cuotas Extraordinarias		\$ 30.340.000,00
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>		<b>\$ 34.902.500,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>\$ 119.896.942,00</b>
<b>PATRIMONIO</b>		7
RESERVAS ESTATUTARIAS		
Fondo de Imprevistos		\$ 1.771.200,00
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
Excedentes del ejercicios		\$ 56.854.861,06
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Excedentes de Ejercicios Anteriores		\$ 576.084.766,14
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>\$ 634.710.827,20</b>
<b>TOTAL PASIVO+PATRIMONIO</b>		<b>\$ 754.607.769,20</b>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	9	
DERECHOS CONTINGENTES		
Litigios y Demandas		\$ 858.993.040,00
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		
DERECHOS CONTINGENTES		
Litigios y Demandas costas en contra		\$ 31.165.300,00

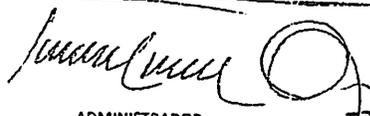
  
**JOSE GERMAN BELLO**  
**ADMINISTRADOR**

  
**MARIA DEL CARMEN LEAL B**  
**CONTABORA**  
**T.P.No. 115658-T**

105

**CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II-PH**  
**NIT: 808.001.495-8**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INGRESOS	NOTA	
	8	
<b>EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES</b>		
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO COMUNITARIO</b>		
Cuota ordinaria de Administración		\$ 177.120.000,00
Intereses de Mora		\$ 2.564.927,00
Devoluciones Rebajas y Descuentos	-	-\$ 1.536.052,00
<b>TOTAL EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES</b>		<b>\$ 178.168.875,00</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
<b>NO OPERACIONALES</b>		
Rendimientos financieros	-	\$ 8.980,61
Uaves Ingreso Porteria		\$ 250.000,00
<b>RECUPERACIONES</b>		
Ajuste ejercicios anteriores		\$ 3.011.580,99
Ajuste al peso		\$ 1.249,47
<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>\$ 3.271.811,07</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>\$ 181.440.686,07</b>
<b>GASTOS</b>		
<b>GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN</b>		
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
Sueldos	-	9.963.000,00
Temporales / Jornales		2.040.000,00
Cesantías	-	1.173.268,00
Intereses sobre cesantías	-	117.264,00
Prima de servicios	-	829.834,00
Vacaciones	-	415.332,00
Bonificaciones	-	4.026.700,00
Dotaciones a trabajadores		254.600,00
Aportes a riesgos laborales	-	407.808,00
Aportes a entidad promotora de salud	-	773.460,00
Aportes a fondo de pensiones	-	1.101.600,00
Aportes a caja de compensación familiar	-	375.000,00
Avalúos		1.500.000,00
Asesoría Jurídica		22.534.400,00
Contador	-	7.950.000,00
Administrador		9.474.400,00
Servicio de aseo y limpieza	-	2.489.700,00
Acueducto	-	2.498.080,00
Energía eléctrica	-	6.345.610,00
Teléfono	-	464.000,00
Mensajería	-	67.300,00
Transportes	-	618.250,00
Notariales	-	2.409.590,00
Mantenimiento maquinaria y equipo	-	25.000,00
Programa Contable		809.200,00
Instalaciones Eléctricas		1.840.800,00
Mantenimiento zonas comunes		10.072.250,00
Insumos y mantenimiento Piscina		3.983.970,00
Elaboración Planilla		200.000,00
Gastos de cafetería	-	423.800,00
Útiles, papelería y fotocopias	-	447.000,00
Mantenimiento Guadaña y combustibles	-	2.339.648,00
Insecticidas Fungicidas y abonos		305.735,00
Fondo de Imprevistos		1.771.200,00
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN</b>		<b>\$ 100.045.799,00</b>
<b>OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>		
Gastos Bancarios		431.516,01
Costos y gastos Ejercidos Anteriores		\$ 10.145.493,00
Gastos préstamos año 2014-2015-2016-17		\$ 13.963.017,00
<b>TOTAL NO OPERACIONALES</b>		<b>\$ 24.540.026,01</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>\$ 124.585.825,01</b>
<b>EXCEDENTES DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 56.854.861,06</b>

  
**ADMINISTRADOR**  
**JOSE GERMAMAN BELLO**

  
**CONTADOR**  
**MARIA DEL CARMEN LEAL B**  
**T.P.No.115650-T**

156

**INFORMES CONTABLES 2018**  
**CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

**EL SUSCRITO ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADORA PÚBLICA DEL  
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II CON NIT 808.001.495-8**

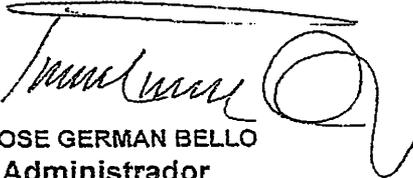
**CERTIFICAN QUE:**

Los estados financieros básicos: Estado de la Situación Financiera y Estado de Resultados Integral para la vigencia 2018, se han elaborado con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados uniformemente y asegurando que las cifras allí registradas representan razonablemente la situación financiera y económica del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II a 31 de diciembre de 2018.

Que las cifras son fielmente tomadas de los libros oficiales, confirmando que la información presentada es el resultado de todos los hechos económicos reconocidos, clasificados, registrados y revelados en los Estados Financieros y sus respectivas Revelaciones.

Dado en Fusagasugá, a los 15 días del mes de marzo de 2019.

Firmado

  
JOSE GERMAN BELLO  
Administrador

  
MARÍA DEL CARMEN LEAL B.  
Contadora Pública  
T.P. 115.658 - T

137

**CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II**  
**REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2018**

**NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

El Conjunto Turístico Hacienda La vega de Ostos II, es persona jurídica de naturaleza civil, entidad sin ánimo de lucro legalmente constituida mediante Resolución Administrativa No. 115 del 20 de octubre de 1998, registrada ante la Alcaldía de Fusagasugá.

Su domicilio está en la ciudad de Fusagasugá vereda Bosachoque, la conforman 82 Predios. Se rige por el reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675/01, su organismo dirigente es la Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de Administración, su representante legal es el Administrador(a).

La persona jurídica está conformada por los copropietarios de los bienes de dominio particular del conjunto y su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal.

**NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Los Estados de la Situación Financiera corresponden a un ente jurídico en marcha, el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, el Conjunto Turístico Hacienda Vega de Ostos II se encuentra en proceso de elaboración e implementación de las políticas contables establecidas en a las Normas Internacionales Simplificadas en concordancia con la Orientación 15 del Consejo Técnico de la Contaduría, en el marco de los principios contenidos y reglamentada con el Decreto 2706 de 2012 y 3019 de 2013 para las copropiedades clasificadas en el Grupo 3.

Las operaciones se registran en la contabilidad mediante el sistema de causación o devengo utilizando como moneda funcional el peso colombiano. Los principales métodos y políticas de valuación de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las cuotas de administración se reconocen en la cuenta de ingresos cuando se formaliza la factura o cuenta de cobro.

Los hechos económicos son reconocidos en el periodo en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente.

La calificación de la cartera en mora y el procedimiento para iniciar cobro jurídico de estos valores se rige por lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El Conjunto Turístico Hacienda La vega de Ostos II no está obligado a presentar Declaración del impuesto sobre la renta, es agente de Retención en la Fuente.

El conjunto cuenta con software contable Word Office para propiedad horizontal debidamente licenciado.

158

### NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

#### CAJA GENERAL

El saldo de la caja con el que se finalizó a dic 31 de 2018, luego de cumplir con las obligaciones adquiridas por el Conjunto. Por un valor de \$246. 470.00.

11050501	CAJA GENERAL	
	TOTAL, PARA CAJA GENERAL	246.470,00
		246.470,00

#### BANCOS

Banco Davivienda Cuenta de Ahorros 406100077709 esta cuenta es destinada para consignar las cuotas de administración y de igual forma es la cuenta que se maneja para realizar todos los retiros a caja para realizar los pagos en los que el Conjunto incurre para el desarrollo normal de sus actividades. Se encuentra debidamente conciliada a 31 de diciembre 2018 y su saldo a la fecha es:

11100505	CTA AHORROS DAVIVINDA 406100077709	8.122.107.20
	TOTAL, PARA MONEDA NACIONAL	8.122.107.20

TOTAL, EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO		\$ 8.368.577.20
--	--	-----------------

### NOTA 4. DEUDORES

Esta cuenta registra los valores que adeudan los copropietarios del Conjunto por concepto de cuotas de administración, retroactivos y cuotas extraordinarias aprobadas, con corte a 31 de diciembre de 2018 se tiene un saldo por recaudar de:

#### PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

#### EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES

13050503	CUOTA ORDINARIA DE ADMINISTRACIÓN	305.019.192,00
13050504	CUOTA EXTRAORDINARIA	22.200.000,00
13900301	CUENTAS DE DIFÍCIL COBRO	417.600.000,00
	TOTAL, EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES	744.819.192,25

Permanentemente se hace gestión de cobro y está a cargo de la Administración, sin embargo, se tiene un saldo representativo por cobrar, se hace necesario tomar otras medidas de cobranza para lograr un saneamiento más efectivo de estas cuentas, en consideración a que son los únicos recursos con los que cuenta el Conjunto para dar cumplimiento a las obligaciones y compromisos adquiridos. Importante destacar que las cuentas por cobrar más representativas están en proceso de cobro jurídico.

**NOTA 5. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO**

Representa para el Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II, las propiedades y elementos que posee para el goce, disfrute y desarrollo eficiente del objeto Social del mismo y de la Administración. El gasto por depreciación es calculado sobre el costo histórico, usando el método de línea recta con base en la vida útil de los activos sobre el 100% de su costo.

**15 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO**

15200501	MAQUINARIA Y EQUIPO	14.901.699,00
15240501	MUEBLES Y ENSERES	1.450.700,00
15241001	EQUIPOS	1.282.088,00
<b>1592</b>	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	
15921001	MAQUINARIA Y EQUIPO	-14.763.787,00
15921501	EQUIPO DE OFICINA	-1.457.000,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 754.607.769,20</b>

**NOTA 6. PASIVOS**

Las cuentas por pagar corresponden a las obligaciones a cargo de la copropiedad originadas en la adquisición de bienes y/o servicios para el cumplimiento normal de su objeto social y obligaciones laborales, cuentas conciliadas que reflejan el valor real por pagar, con corte a 31 de diciembre de 2018

De igual manera, en otros pasivos se refleja valores del Fondo de Imprevistos según la ley 675 de agosto de 2001, correspondiente al 1% sobre las expensas comunes, cuenta que en la convergencia a NIF es trasladada a cuentas del Patrimonio - 33050601: INGRESOS RECIBIDOS POR IDENTIFICAR, que corresponde a consignaciones por Identificar por depósitos efectuados en la cuenta del Conjunto sin que haya sido posible la plena identificación del depositante a 31 de diciembre de 2018.

Los anticipos que realizan los propietarios mensualmente con el pago de la cuota ordinaria y los prestamos realizados desde el año 2014 por los propietarios para realizar el pago de honorarios de la Abogado por los procesos Judiciales y otras obligaciones del conjunto.

El saldo correspondiente a la cuenta 28050201 es la causación de la cuota extraordinaria luego de ser aprobada en la Asamblea con destinación específica, y el manejo de esta cuenta se ve reflejado una vez se realice la obra disminuyendo con el valor de las facturas, documentos o contratos.

160

28050201	CUOTA EXTRAORDINARIA	30.340.000,00
----------	----------------------	---------------

El valor real recaudado se refleja en la diferencia del valor de la cuota extraordinaria menos el saldo por cobrar reflejado en la cuenta 13050504; el valor recaudado esta inmerso en el saldo de la cuenta bancaria.

13050504	CUOTA EXTRAORDINARIA	22.200.000,00
----------	----------------------	---------------

2 PASIVO

23050101	ANTICIPOS CUOTAS ORDINARIAS	17.306.000,00
23352501	CONTADOR	13.252.000,00
23352502	ADMINISTRADOR	15.301.230,00
23352503	ABOGADO	14.500.000,00
23809501	PRESTAMOS PROPIETARIOS	23.290.648,00
25101001	CESANTIAS	829.668,00
25150101	INTERESES A LAS CESANTIAS	99.564,00
25250101	VACACIONES	415.332,00
27055001	CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	4.562.500,00
28050201	CUOTA EXTRAORDINARIA	30.340.000,00

TOTAL PASIVO		\$ 119.896.942,00
--------------	--	-------------------

NOTA 7. PATRIMONIO

El patrimonio del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II está conformado de acuerdo con lo establecido en las normas que rigen la propiedad horizontal, tanto administrativas como contables y la organización propia del conjunto de acuerdo a lo establecido en sus estatutos. Su saldo a 31 de diciembre de 2018 es:

3 PATRIMONIO

33 RESERVAS

33109505	FONDO DE IMPREVISTOS - LEY 675 DE 2001	1.771.200,00
----------	--	--------------

36 RESULTADOS DEL EJERCICIO

36100501	EXCEDENTE DEL EJERCICIO	56.854.861,06
----------	-------------------------	---------------

261

37 RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

37050501	EXCEDENTES ACUMULADOS	576.084.766,14
----------	-----------------------	----------------

	TOTAL PATRIMONIO	634.710.827,20
--	------------------	----------------

NOTA 8. INGRESOS Y GASTOS

La base para el reconocimiento de los Ingresos (cuotas de administración, sanción por inasistencia, intereses y otros Ingresos) y Gastos (honorarios-servicios-mantenimientos-provisiones y otros), se aplica mediante el sistema de causación para el registro de las operaciones contables; teniendo en cuenta el Presupuesto aprobado por la Asamblea General para el año 2018.

Los ingresos y gastos se reconocen mediante el cumplimiento de normas contables y tributarias de realización, asociación y asignación, para determinar el resultado neto del ejercicio. Se contabilizan cuando nace el derecho cierto, probable y cuantificable, aunque no se haya hecho efectivo el cobro o el pago por parte de la copropiedad.

**EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES:** Corresponde a la causación mensual de los ingresos por concepto de cuotas ordinarias de administración, arriendos, así como también se registra el valor de retroactivos de la cuota ordinaria de administración y el descuento por pronto pago aprobados en Asamblea General de copropietarios y los rendimientos financieros generados por los fideicomisos.

4 INGRESOS

41 EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES

4170 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES Y PERSONALES

41701001	CUOTA ORDINARIA DE ADMINISTRACIÓN	177.120.000,00
41701004	INTERESES DE MORA	2.584.927,00
	TOTAL EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES	\$ 179.704.927,00

**Ingresos no operacionales:** corresponden a los rendimientos financieros generados por los fideicomisos, reintegro de costos y gastos, aprovechamientos y ajuste al peso, asimismo por conceptos de arriendos.

42100502	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	2.590,61
42505001	AJUSTE EJERCICIOS ANTERIORES	3.011.580,99
42559501	LLAYES INGRESO PORTERIA	250.000,00
42958101	AJUSTE AL PESO	1.249,47

162

TOTAL, PARA NO OPERACIONALES	\$ 3.271.811,07
------------------------------	-----------------

TOTAL, INGRESOS	\$ 182.976.738,07
-----------------	-------------------

**GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:** Son aquellos que se ejecutan para garantizar el normal funcionamiento del conjunto.

**51 GASTOS DE ADMINISTRACION**

51050601	SUELDOS	9.960.000,00
51051201	JORNALES/TEMPORALES	2.040.000,00
51053001	CESANTIAS	1.173.268,00
51053301	INTERESES SOBRE CESANTIAS	117.264,00
51053601	PRIMA DE SERVICIOS	829.834,00
51053901	VACACIONES	415.332,00
51054801	BONIFICACIONES	4.026.700,00
51056801	APORTES A RIEGOS LABORALES	48.980,00
51055101	DOTACION Y SUMINISTRO A TRABAJADORES	254.600,00
51056901	APORTES A ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD	773.460,00
51057001	APORTES A FONDO DE PENSIONES	1.101.600,00
51057201	APORTES A CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR	375.000,00
51102001	AVALUOS	1.500.000,00
51102501	ABOGADO REPRESENTACION LEGAL	22.534.400,00
51103001	CONTADOR	7.950.000,00
51109501	ADMINISTRADOR	9.474.400,00
51350501	SERVICIO DE ASEO Y LIMPIEZA	2.489.700,00
51353501	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2.498.080,00
51353001	ENERGIA ELECTRICA	6.345.610,00
51353501	TELEFONO	464.000,00
51354001	MENSAJERIA	67.300,00
51355001	TRANSPORTES	618.250,00

51400501	GASTOS NOTARIALES	2.409.590,00
51451501	MAQUINAIA Y EQUIPO	25.000,00
51452501	PROGRAMA CONTABLE WORLD OFFICE	809.200,00
51500501	INSTALACIONES ELECTRICAS	1.840.800,00
51501001	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	10.072.250,00
51501502	INSUMOS Y MANTENIMIENTO PISCINA	3.983.970,00
51950501	ELABORACION PLANILLA SEGURIDAD SOCIAL	200.000,00
51952501	GASTOS DE CAFETERIA	423.800,00
51953001	PAPELERIA	447.000,00
51953501	MANTENIMIENTO GUADAÑA Y COMBUSTIBLES	2.339.648,00
51959501	INSECTICIDA FUNGICIDAS Y ABONOS	306.735,00
51992001	FONDO DE IMPREVISTOS	1.771.200,00
	<b>TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>	<b>100.045.799,00</b>

53 OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Para el cierre contable 2018 se solicitó saneamiento y ajustes de algunos saldos de cuentas de ejercicios anteriores correspondiente al registro de los pagos realizados durante los años 2014 2015 2016 y 2017 por concepto de gastos legales y honorarios por los procesos que el conjunto lleva en contra de los urbanizadores que no se reflejaban en contabilidad, como también saldos contrarios y cruce de cuenta de la anterior administradora de pagos que se cancelaron y no fueron descargados del tercero.

53050501	GASTOS BANCARIOS	431.516,01
53151501	AJUSTES EJERCICIOS ANTERIORES	10.145.493,00
53151502	GASTOS PRESTAMOS AÑOS 14,15,16,17	13.963.017,00
53959501	DESCUENTO PRONTO PAGO CUOTA ADMON	1.536.052,00
	<b>TOTAL, OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>	<b>26.076.078,01</b>

<b>TOTAL, GASTOS</b>	<b>\$ 126.121.877,01</b>
----------------------	--------------------------

167

NOTA 9. CUENTAS DE ORDEN

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS y ACREEDORAS

Corresponden a las costas procesales y derechos liquidados y aprobados por el juzgado en contra y a favor del conjunto.

	Litigios y Demandas	\$ 858.993.040,00
	Litigios y Demandas costas en contra	\$ 31.165.300,00

MARIA DEL CARMEN LEAL BERNAL  
CONTADORA  
T.P. 115.658 - T

165

9. Presentación y Aprobación del Proyecto de Presupuesto para el año 2019

166

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II

PROYECTO DE PRESUPUESTO 2019  
ENERO 1 A DICIEMBRE 31

		ANUAL	MENSUAL
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>		<b>23.463.666</b>	<b>1.955.306</b>
Sueldos	12.000.000		1.000.000
Cesantías	1.200.000		100.000
Intereses sobre cesantías	144.000		12.000
Prima de Servidos	1.230.000		100.833
Vacaciones	806.666		67.222
Bonificaciones	4.400.000		366.667
Dotación	363.000		30.250
Aportes a A.R.L.	440.000		36.667
Aportes a E.P.S.	1.100.000		91.667
Aportes a Fondo de Pensiones	1.300.000		108.333
Aportes a Caja de Compensación Familiar	500.000		41.667
<b>HONORARIOS</b>		<b>55.600.000</b>	<b>4.633.333</b>
Asesoría Jurídica	13.200.000		1.100.000
Administración	13.200.000		1.100.000
Avalúos	8.000.000		666.667
Contabilidad	8.000.000		666.667
Jardinería y Poda	13.200.000		1.100.000
<b>SEGUROS</b>		<b>1.000.000</b>	<b>83.333</b>
<b>SERVICIOS</b>		<b>47.720.000</b>	<b>3.976.667</b>
Aseo y Vigilancia	2.600.000		216.667
Acueducto y Alcantarillado	2.600.000		216.667
Energía Eléctrica	7.420.000		618.333
Teléfono	500.000		41.667
Notariales	2.500.000		208.333
Celaduría	31.200.000		2.600.000
Mensajería	100.000		8.333
Transportes	800.000		66.667
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>		<b>5.100.000</b>	<b>425.000</b>
Mquinaria y Equipo	1.400.000		116.667
Programa Contable World Office	200.000		16.667
Vías de comunicación	3.500.000		291.667
<b>ADECUACION E INSTALACION</b>		<b>27.422.096</b>	<b>2.285.175</b>
Instalaciones eléctricas	2.000.000		166.667
Mantenimiento Kiosko	2.200.000		183.333
Reparaciones Hidráulicas	385.000		32.083
Insumos y mantenimientos piscina	22.837.096		1.903.091
<b>DIVERSOS</b>		<b>4.818.000</b>	<b>401.500</b>
Gastos de Representación	526.000		44.000
Elaboración Planilla Social	240.000		20.000
Elementos de Aseo y Cafetería	500.000		41.667
Útiles, Papelería y Fotocopias	500.000		41.667
Combustibles y Lubricantes	2.500.000		208.333
Insecticidas, Fungicidas y Abonos	550.000		45.833
<b>GASTOS BANCARIOS</b>		<b>500.000</b>	<b>41.667</b>
<b>SUB - TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2019</b>		<b>165.623.762</b>	<b>13.801.980</b>
<b>FONDO DE IMPREVISTOS</b>		<b>1.656.238</b>	<b>198.020</b>
<b>DESCUENTOS POR PRONTO PAGO</b>		<b>9.840.000</b>	<b>820.000</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2019</b>		<b>177.120.000</b>	<b>14.760.000</b>

CUOTA DE ADMINISTRACION ESTIMADA POR PREDIO, EN CUOTAS IGUALES EN 82 UNIDADES

180.000

PRESUPUESTO DE INVERSION POR OBRAS  
PENDIENTES DE REALIZAR

CANARAS	12.000.000,00	82 UNIDADES
INSTALACION PUERTA MECANIZADA	35.000.000,00	180.000 CUOTA X UNIDAD
REPARACION Y RENOVACION ZONA COMUNAL KIOSKO	50.000.000,00	14.760.000 RESALDO MENSUAL
MAQUINARIA Y HERPAMENTAS	7.000.000,00	
ACCESO AL CONDOMINIO	45.000.000,00	
MANTENIMIENTO ALUMBRADOS COMUNAL (CABLES Y TRANSFORMADORES, LUCES LED)	35.000.000,00	

o de 2019

De acuerdo con el proyecto de presupuesto enviado a los copropietarios, se hicieron las siguientes observaciones, la cuota de Administración para las 82 unidades, debe ser de \$200.000, con descuento por pronto pago de \$10.000 si se cancela hasta el 15 del respectivo mes, con lo cual se puede cubrir los gastos de personal y de mantenimiento, propuesta que fue acogida por 15 de los copropietarios de los 19 asistentes, los representantes de los 3 propietarios que dieron poder se abstuvieron de aprobar esta cuota y 1 no estuvo de acuerdo con incrementarla, esta cuota rige a partir del 1 de Abril de 2019.

El presupuesto del año 2019, debe contemplar que las cuotas de administración que no han pagado los propietarios morosos, no permitieron llevar a cabo las obras de inversión contempladas en el año 2018, por lo tanto son obras pendientes de realizar con los dineros que se deben recaudar, más las obras de inversión previstas para el año 2019.

De igual manera, la asamblea a petición del señor Ricardo Mahecha, pidió la colaboración de los propietarios comprometidos con el desarrollo y funcionamiento del condominio, para que continúen aportando los 70.000, que han venido prestando de manera voluntaria.

Por otro lado, se hace necesario arreglar a la menor brevedad la puerta de acceso al condominio, para dejarla con una sola hoja enteriza y un brazo mecánico para abrir y cerrar, lo cual puede ascender a la suma de 8.000.000, por lo que se requiere que algunos propietarios mediante una cuota voluntaria presten este dinero en 3 cuotas de 180.000, la propuesta fue acogida por los propietarios de los siguientes predios, 10, 11, 13, 14, 41, 52, 54, 55, 57, 64, 65, 71 y 77.

**10. Elección de Administrador, Consejo de Administración y Comité de Convivencia**

Se propuso reelegir al sr German Bello, para que continúe como administrador del Condominio, propuesta que fue aceptada y votada por la asamblea, el Señor José German Bello, agradeció el voto de confianza depositado en su gestión y aceptó el cargo.

De igual manera se propuso reelegir al consejo de administración, pero el señor Jaime Pardo manifestó que no podía seguir en el consejo por falta de tiempo. Se preguntó a los asistentes quien podía ocupar la vacante de Jaime y fue postulado el señor Juan Alberto García, propuesta que fue aceptada y votada por la asamblea, en este sentido el consejo de administración quedó conformado por:

Paulina Mendoza, Carlos Santos, William Torres, Ricardo Mahecha, Cecilia Mendoza y Marco Antonio Paredes, quienes aceptaron el nombramiento.

Para el comité de Convivencia, se sugirió que continuara el mismo, compuesto por Stella Buitrago, Amparo Orozco y Diana Ramírez, la asamblea aprobó esta postulación y los integrantes aceptaron su cargo.

**11. Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para hacer los ajustes al Reglamento de Propiedad Horizontal de Acuerdo con las notas devolutivas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.**

Ante la explicación de la Dra. Mireya y el informe de gestión presentado por el administrador, el nuevo reglamento del condominio se encuentra en la Oficina de Registro, a la espera de que se les haga llegar la siguiente información.

- 1. Englobar las áreas comunes del condominio en una sola matrícula y no como se encuentra actualmente, una matrícula para cada zona común.

Para poder realizar este englobe, se debe hacer un trabajo de levantamiento y medición de las áreas comunes mediante un levantamiento planimétrico de las zonas comunes, el cual tiene un costo de \$2.000.000

- 2. Definir los coeficientes de la copropiedad por área construida.

Jaime Pardo, propone que el consejo contrate el concepto de un experto en Propiedad Horizontal, que asesore al condominio sobre la conveniencia y facilidad de este cálculo de coeficiente para el condominio. Se le responde al copropietario que el estudio será contratado con un técnico (ingeniero catastral) con un costo de \$800.000

La asamblea autorizó al consejo de administración y al administrador, para contratar un perito, arquitecto o profesional afin, que maneje y calcule los coeficientes de copropiedad conforme lo ordena la ley 675 de 2001, es decir incluyendo el área construida. Una vez efectuado el estudio se autoriza a la abogada para que presente la minuta correspondiente con las inclusiones, modificaciones o correcciones que solicitó e indicó el Registrador de Instrumentos Públicos en su ncta devolutiva.

12. Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador, para efectuar los trámites relacionados con el englobe, actualización, legalización y entrega de las áreas comunes del condominio.

La asamblea autoriza al Consejo de Administración y al Administrador, para que contraten los estudios que se requieran para cumplir con este requisito

13. Otros puntos a tratar en la asamblea ordinaria

La copropietaria Diana Ramírez, manifiesta a la asamblea, que en el transcurso de los últimos meses le han roto dos veces el vidrio grande del primer piso, porque cuando pradean las zonas no se coloca una poli sombra que proteja estos vidrios de las posibles piedras que salen volando.

De igual manera, comenta que los residuos de una poda no fueron recogidos y se los volvieron a dejar dentro de la propiedad.

Judith Perdomo, pone en conocimiento de la asamblea que su casa se vé amenazada por un árbol que está a punto de caerse y produce mucha basura.

A punto de clausurar la asamblea, se presenta el señor Henry Sacristán con su abogado, para manifestar que en los estados financieros él figura con una deuda de 30.000.000, que quiere hacer voto de salvedad

por las posibles consecuencias que se puedan derivar de las acciones del condominio contra la familia Vargas y las posibles acciones que la familia Vargas pueda tomar contra los demás copropietarios.

El señor Sacristan manifiesta que ha estado recibiendo llamadas de personas para conocer el valor de remate de sus lotes.

Hace entrega de un documento, derecho de petición, firmado por la señora Sandra Cuellar propietaria de los lotes 1 y 2, el cual es recibido por la administración.

**14. Clausura de la asamblea**

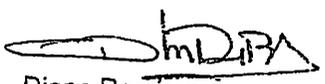
Siendo las 7 y 40 de la noche, se da por terminada esta asamblea.

Cordialmente,

  
JUAN ALBERTO GARCIA  
Presidente

  
MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL  
Secretario

Comisión Revisora:

  
Diana Ramirez

  
Ricardo Mahecha

  
Mandius Romero