

438

Bogotá D.C., ~~Marzo~~ 12 de 2012

**CITACION: ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II**

Señores copropietarios:

La administración del CONDOMINIO VEGA DE OSTOS ETAPA II, se permite convocarlos a la reunión de LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS, la cual se llevara a efecto el día Sabado 7 de Abril del año 2012, a las 3 de la tarde en el Kiosco del condominio Vega de Ostos Etapa II.

El ORDEN DEL DIA propuesto, es el siguiente:

1. VERIFICACION DEL QUORUM
2. LECTURA DEL ORDEN DEL DIA
3. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA
4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA APROBACION DEL ACTA
5. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR
6. INFORME DE ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACION
7. INFORME DE TESORERIA
8. INFORME DEL REVISOR FISCAL
9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2011
10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2012
11. ELECCION DEL ADMINISTRADOR
12. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
13. ELECCION DEL REVISOR FISCAL
14. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
15. PROPOSICIONES Y VARIOS
16. CLAUSURA DE LA ASAMBLEA

Se le (s) informa que en caso de no asistir personalmente a la reunión, podrá (n) hacerse representar a través de apoderado, diligenciando para el efecto el formato anexo a la presente, el cual agradezco hacer llegar en lo posible al ADMINISTRADOR, antes de la Asamblea.

Atentamente,


FRANCISCO H. MENDEZ FORERO
ADMINISTRADOR

1. VERIFICACION QUORUM

Se revisó el quórum de asistentes y una vez verificado se determinó que el quórum de asistencia es del 85%, el cual es amplio y suficiente para adelantar esta Asamblea y tomar las decisiones a lugar.

2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se leyó el orden del día (copia anexa), sobre el cual se solicitó otorgar un espacio de tiempo para que el Contador contratado para adelantar y actualizar la contabilidad del Condominio, lo cual fue aprobado por los asistentes para ser revisado junto con el punto No. 9 de Presentación y Aprobación de estados Financieros.

3. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Fueron postulados los Sres. José Romero como Presidente y el Sr. William Torres como secretario, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, y los Sres. José Romero y William Torres aceptaron esta postulación.

4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA REVISION DEL ACTA

Fueron postuladas las Sras. Constanza Posada (casa 57) y Cecilia Mendoza (lote 13) como miembros de la Comisión para la revisión del acta, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, las sras. Constanza Posada y Cecilia Mendoza aceptaron esta postulación.

5. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta anterior la cual fue aprobada y se acordó que el Administrador debe enviar copia del acta a todos los copropietarios

6. INFORME ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACION

El Administrador Sr. Francisco Méndez dio lectura al informe de su gestión, también se dio lectura al informe de Normas de Convivencia etapas I y II, al respecto varios propietarios manifestaron que el propietario de una de las casas externas ajenas al condominio Sr. Ricardo Baquero pasa permanentemente por los conjuntos I y II y además hace uso peatonal de un acceso no autorizado por una portería no aprobada que desde el Condominio Vega de Ostos da acceso a su casa.

Se aprobó por la Asamblea que se enviara una carta al portero de la etapa II informando que por decisión de la Asamblea General de Propietarios el Sr. Ricardo Baquero no puede acceder y no tiene acceso autorizado. Igual se informará esto a la Administración de la etapa I.

241

7. INFORME DE TESORERIA

El Sr. Marco Antonio Paredes dio lectura a su informe de Tesorería el cual se anexa a continuación:

Bogotá, Febrero 29 de 2012

INFORME DE TESORERIA ENTRE MARZO DE 2011 Y FEBRERO DE 2012

Durante el periodo se recaudo por concepto de cuotas de Administración la suma de \$27.649.274

El presupuesto de recaudo estaba estimado en la suma de \$33.500.000.

Queda pendiente de recaudar de este periodo, la suma de \$13.933.068 más la sanción por mora respectiva, los cuales de resumen a continuación:

CUOTA	PAGADO	NOMBRE	PERIODO	SALDO
1.155.000	0	Total 13 RAUL BAUTISTA L		2.515.000
1.155.000	0	Total 14 PAULINA BAUTISTA L		2.515.000
5.046.000	-3.976.000	Total 51 LETICIA DE VARGAS V		1.000.000
1.556.000	-1.556.000	Total 52 MANDIUS ROMERO C		.000
1.240.000	-1.200.636	Total 53 LUIS ENRIQUE GUERRERO L		109.204
1.712.000	-1.562.162	Total 54 WILLIAM TORRES C		139.784
1.546.000	-1.416.000	Total 55 JUDITH PERDOMO C		101.300
1.155.000	0	Total 56 LIBARDO ANTONIO VELASQUEZ L		2.515.000
1.556.000	-1.556.000	Total 57 CONSTANZA POSADA C		.000
1.561.000	-1.532.708	Total 59 JORGE MORALES C		47.643
1.571.000	-1.460.000	Total 60 JOSE ROMERO		106.000
1.551.000	-1.321.000	Total 61 FRANCISCO MENDEZ		1.200.000
1.546.000	-1.546.000	Total 62 STELLA PAREDES C		0
1.485.000	0	Total 63 CECILIA VILLEGAS L		2.860.000
1.561.000	-1.610.768	Total 64 DIANA RAMIREZ C		223.592
1.551.000	-1.392.000	Total 65 MIGUEL LADINO C		187.000
1.100.000	-1.000.000	Total 67 JOSE ENRIQUE CHARRY L		1.470.000
1.100.000	-1.000.000	Total 68 JOSE ENRIQUE CHARRY L		1.470.000
1.255.000	-1.000.384	Total 71 JOSE GERMAN BELLO L		844.545
1.250.000	-1.000.000	Total 77 JAIME PARDO L		265.000
	-200.000	POR IDENTIFICAR	LA ESMERALDA	-200.000
	-116.000	POR IDENTIFICAR	ISERRA 100	-116.000
	-2.000.000	POR IDENTIFICAR	CHIA	-2.000.000
	-120.000	POR IDENTIFICAR	HAYUELOS	-120.000
	-1.200.000	POR IDENTIFICAR	CHIA	-1.200.000
0	-3.636.000	Total POR IDENTIFICAR		-3.636.000
41.582.342	-27.649.274	Total general		13.933.068

El saldo en bancos al 29 de febrero de 2.012 es \$12.562.539

Atentamente,

MARCO ANTONIO PAREDES RANGEL
Tesorero Vega de Ostos II

Finalmente el Sr. Marco Antonio Paredes vuelve a resaltar la urgencia de definir y obtener la Personería Jurídica del Condominio

8. INFORME DEL REVISOR FISCAL

No existe informe, dado que no existe Revisor Fiscal en el Condominio.

9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CONDOMINIO

No existen estados financieros, debido a que como se ha mencionado en actas anteriores, no se estaba llevando la contabilidad del Condominio, lo cual se está corrigiendo con la contratación del contador Sr. Rubén Darío Carvajal quien está actualizando la Contabilidad del Condominio, por lo anterior se invito al Sr. Rubén Darío Carvajal quien presento el informe de su gestión el cual se anexa a continuación:

Bogotá D. C., 7 de abril de 2012

Señor

CONDOMINIO CAMPESTRE VEGA DE OSTOS II

Marco Antonio Paredes

Ciudad

REF. ACTUALIZACION CONTABLE

Respetados señores:

Atendiendo la amable invitación de William Alberto Torres, copropietario de ese Condominio, y conforme con mi propuesta verbal en conversación llevada a cabo el día 20 de abril de 2011, propuesta que posteriormente me fue aceptada por parte de ustedes, presento el informe sobre la tarea realizada para los servicios de actualización contable de ese Condominio.

1. ASPECTOS PRELIMINARES

- ✓ 20 de abril de 2011. Presentación verbal de propuesta ante Marco Antonio Paredes y William Torres, para la actualización contable del condominio
- ✓ 22 de junio de 2011. Información verbal de aceptación de la propuesta por comunicación realizada por el Sr William Torres
- ✓ 9 de julio de 2011. Reunión con el Sr Marco Antonio Paredes para la entrega de los documentos en su poder
- ✓ 1º de agosto de 2011. Entrega de la totalidad de los extractos bancarios hasta el mes de Junio de 2011, debido a que en la entrega formal y luego de iniciado se detecto la falta de algunos del año 2007 y 2009.
- ✓ 23 de noviembre de 2011. Debido a que se observo el cambio en el diligenciamiento de "MiPlanilla", al pasar de aportar a nombre del Condominio a hacerse directamente como Víctor Robayo, se solicitó el Libro de Actas para verificar si en ellas se encontraba plasmada alguna decisión al respecto, Libro que fue oportunamente entregado.

2. LIMITANTES Y OBSERVACIONES

El trabajo se desarrollo bajo las siguientes limitantes y observaciones:

- ✓ Sobre el software World Office se digitaron 859 Facturas de Administración, 454 Recibos de Caja, 249 Comprobantes de Egreso, 126 Notas de Contabilidad (68 de Depreciación y 58 de ajustes y notas de cierre) y 57 de Nómina, para un total de 1.745 documentos y 5.621 registros
- ✓ En el contacto preliminar se indicó que cubriría desde el 1º de enero de 2005 hasta el 30 de junio o 31 de diciembre de 2010, pero conforme con los documentos suministrados el arranque se dio en el mes de abril de 2007.
- ✓ El inicio del trabajo se dio con base en un Balance a 31 de marzo de 2007 encontrado entre los archivos suministrados, sin soportes de ninguna naturaleza.
- ✓ En muchas de las consignaciones, por no decir que en todas, no se identifica fácilmente el propietario que la realiza, además de corresponder a copias remitidas vía fax, copias que por haber sido impresas en papel químico, con el paso del tiempo se han ido borrando, dificultando su lectura.

- ✓ Basados en consignaciones legibles y con identificación de quien la realizo, ya por identificación absoluta o por indicación manuscrita sobre la misma, y teniendo en cuenta la Oficina del Banco en la que se realiza la consignación, se presume quien efectúa la misma para efectos de su aplicación.
- ✓ No hay total claridad de los pagos de nómina realizados a Víctor Robayo, en el sentido de que no son coincidentes los valores girados frente a los declarados en los formularios de "MiPlanilla".
- ✓ Nunca se realizaron descuentos a Víctor en lo correspondiente a su aporte a Salud y Pensión.
- ✓ No obstante que en "MiPlanilla", Víctor paso de ser asalariado dependiente a aportante independiente, en el Condominio le han seguido pagando Primas, Vacaciones y Cesantías, en forma intermitente (una vez sí, otra no), por lo que mi decisión fue seguirlo causando como asalariado y es así que presenta sumas pendientes a su favor por Vacaciones y Cesantías no pagadas. (en el mismo sentido, presenta vacaciones en tiempo sin disfrute).
- ✓ Se encontraron varios retiros en efectivo de la cuenta de ahorros, sin soporte alguno, y casi todos ellos realizados en la Oficina Normandía. Según el Libro de Actas, en el Acta N° 20 de 2010 se indica que no hay informe de administración de la vigencia 2009 debido a que el Administrador vendió su predio y no entrego documento alguno de su gestión pero igualmente indican que en cinco (5) meses ejecuto gastos por \$6'000.000.
- ✓ A partir del año 2009 no se cuenta con ninguno de los soportes de las consignaciones realizadas, únicamente se cuenta con las anotaciones realizadas por Marco Antonio sobre cada uno de los comprobantes de retiro de la cuenta; así, algunos de estos retiros se han registrado como gasto basados en la descripción que figura en el extracto y las anotaciones manuales realizadas (por ejemplo "pago servicio 800019336616" y "pago servicio 8000019392444", y que en desembolsos anteriores bajo la misma descripción se cuenta con soportes de Codensa)
- ✓ La totalidad de transferencias realizadas a Víctor Robayo, y que se supone son para gastos del condominio, fueron registradas como Anticipo a Víctor, razón por la cual figura una suma importante a su cargo.
- ✓ Se encuentran dos (2) comprobantes de retiro del Banco en donde las anotaciones indican recibo de dineros de Administración en efectivo y con el retiro se supone completan ciertos gastos (ejemplo: retiro de \$30.000 pero en la anotación indican pago de Administración de Casa 60 por \$110.000 en efectivo, con lo que se supone se incurrió en un gasto de \$140.000 – sin soportes). En una carpeta adicional en donde se encontraron recibos de gastos del año 2009, y que corresponden a los retiros realizados por Juan Carlos Escobar, igualmente se encontraron cuatro (4) recibos de Caja Menor que indican recibo de Administración en efectivo de la Casa 60.

ms

- ✓ Tan solo en dos (2) actas se evidencia que la Asamblea modificó las cuotas de Administración, así como también se fijó un valor de cuota hasta el 10 del mes y en adelante otra suma; sin embargo, las consignaciones realizadas por los propietarios no han tenido en cuenta esta situación, hecho que si tuve en cuenta y por ello se generan los saldos por cobrar reflejados en cada período.
- ✓ La Asamblea fijo intereses moratorios sobre el pago de la Administración pero al no haber claridad de la forma ni la base para liquidarlos, y conjugando con el numeral anterior, adicionado al hecho de que en ninguno de los pagos recibidos se evidencia liquidación de los mismos, no se ha realizado causación para el cobro de estos.
- ✓ La Asamblea de 2007, según Acta 14, determinó que después del día 10 del mes, el valor de la Administración para cada casa se incrementaría en \$10.000 y para cada Lote en \$5.000. Para efectos prácticos contables, se ha tomado que el valor de la Administración para cada casa sea de \$126.000 y si paga antes del 10 tiene descuento de \$10.000, igual procedimiento para los Lotes, es decir \$65.000 mensual y si paga antes del 10 se le descuentan \$5.000.

Por todo lo anterior, especialmente por la no identificación de los depósitos en Bancos y de la aparente falta de relaciones de gastos, en mi trabajo no he realizado el cierre contable de ninguno de los años, procedimiento muy sencillo de hacer en el momento en que se defina cada uno de los aspectos anteriormente señalados, anotando que para el registro de la contabilidad se ha realizado documento por documento sobre el software World Office, del cual poseo la correspondiente Licencia de uso.

3. ASPECTOS PROPIOS DEL RESULTADO FINAL

A pesar de los períodos solicitados para la actualización, el trabajo se realizó a partir del mes de abril de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2009 en forma completa y parcialmente para el año 2010, debido a la carencia de documentos para este último año.

Los resultados a 31 de diciembre de 2009 muestran los siguientes hechos:

EN EL ACTIVO

- Saldo en Bancos total y debidamente conciliado
- Saldo en Caja de \$500 a cargo del Administrador a 31 de marzo de 2005.
- Saldo en Caja de \$3.210 a cargo de Marco Antonio Paredes, suma que viene desde el año 2007, producto de retiros en efectivo durante 2006 y 2007 para realizar pagos por su parte.
- En el rubro de Avances y Anticipos figuran cuatro (4) deudores así:
 - Administrador 2005 por \$145.822,51, originado en la diferencia resultante entre el saldo informado en el Balance a 31 de marzo de 2006 frente al valor consignado en la cuenta de ahorros.

- Marco Antonio Paredes, \$2'440.797, producto de sumas retiradas en el año 2008 y 2009 para gastos del condominio, pero que los soportes no alcanzan a cubrir en su totalidad
- Víctor Robayo, \$3'723.835. Todas las transferencias de cuenta realizadas a su nombre y que no cuentan con soporte desde el año 2006
- Mandius Romero, \$253.000. Transferencia realizada a su cuenta y que presenta la anotación de "cobrar a Mandius"
- En el rubro Deudores Varios figura nuevamente Víctor Robayo con la suma de \$2'092.081 originado en mayores valores girados en las nóminas mensuales causados por el no descuento de la seguridad social a su cargo.
- La Cuenta por cobrar a propietarios por cuotas de administración asciende a la suma de \$13'002.157, suma esta que aplicando los pagos relacionados en la Nota 1 de los Pasivos debe bajar y situarse en \$4'831.157, cifra esta que bordea el presupuesto de tres meses de Ingresos del Condominio.

EN EL PASIVO

- No se logró identificar el depositante en consignaciones desde el año 2007 hasta el 31 de diciembre de 2009 en valor de \$8'171.000
- Retenciones y Aportes de Nómina por pagar los cuales no deben ser lógicos que se deban, sino que no se ha contabilizado su pago por falta de soportes.
- Obligaciones Laborales por Pagar, son aquellas sumas que desde el punto de vista laboral tiene derecho Víctor pero que no se han cancelado. La suma asciende a \$2'701.784
- Pasivos Estimados y Provisiones corresponde a las Provisiones sobre Prestaciones Sociales del año 2009, las cuales no se han trasladado a Obligaciones Laborales, por \$1'136.320

Nótese que la suma de los dos últimos valores relacionados asciende a casi \$4 millones, los cuales en una negociación con Víctor se pueden cruzar con los \$2 millones por mayores valores pagados.

INGRESOS Y GASTOS

No se ha realizado el cierre anual de ninguno de los períodos

AÑO 2010

Debido a que no se encontró ningún gasto para este año desde el mes de marzo, se suspendió el trabajo y tan solo se ha registrado la causación de las Cuotas de Administración y aquellos gastos que según los soportes de retiro de Bancos (de dos meses) se encontraron con soportes.

4. RECOMENDACIONES A LA ASAMBLEA

Como pueden observar, el trabajo realizado ha sido bastante arduo como para no finalizarlo, por lo que me atrevo a realizar las siguientes recomendaciones:

- a) Obtener autorización de parte de los señores Asambleístas para "castigar" los valores a cargo de Administradores anteriores y que figuran como saldo en Caja por \$500, \$3.210 y C x C por \$145.822,51.

- b) Tomar una decisión frente a los valores que figuran como Anticipo a Víctor Robayo y a Marco Antonio Paredes en la eventualidad de que no se ubiquen los soportes de los gastos efectuados con dichos dineros.
- c) Tomar una decisión definitiva frente al tratamiento contable del caso del señor Víctor Robayo, específicamente en el tema del Pasivo que se tiene para con él por Salarios y Prestaciones Sociales no canceladas frente a la Cuenta por Cobrar por mayores valores girados en forma quincenal y los aportes a seguridad social no realizados por él y cubiertos por el condominio.
Este literal está muy relacionado con el anterior ya que es muy probable que de los valores registrados como Anticipo a Víctor y/o Marco Antonio se hayan efectuado pagos por Salarios y Prestaciones sociales; por favor, tomar en cuenta que a la fecha se ha cumplido con el pago total de Seguridad Social y Pensión, pero aun así se reflejan valores pendientes por dicho concepto.
- d) Cartera copropietarios.
 - Consignaciones sin identificar. Se hace entrega de una relación de todas aquellas partidas no identificadas con el fin de que la Presidencia de la Asamblea haga entrega de esta a cada propietario.
 - Igualmente se hará entrega a cada propietario del Estado de causación y pagos realizados desde abril de 2006 a 31 de diciembre de 2009 con el fin de que cada uno verifique y allegue los comprobantes necesarios en caso de inconformidad con la aplicación de pagos.
- e) Reconfirmar o retirar la decisión de Asamblea del año 2007, según Acta No. 14, relacionada con la liquidación de Intereses moratorios, y en caso de reconfirmarse la misma, definir la forma de liquidarlos teniendo en cuenta que también se estableció recargo por mora (entiéndase "descuento por pronto pago"). Hasta la fecha, ni los Administradores han cobrado ni los propietarios han pagado intereses moratorios.
- f) Reconfirmar o retirar la decisión de Asamblea de Abril 15 de 2006, según Acta No. 13, relacionado con el "fondo para contingencias", en donde se estableció que el mismo se alimentaría con la suma de \$10.000 de la cuota de cada propiedad. Si se confirma la decisión, se recomienda que dichos dineros sean manejados en cuenta bancaria independiente por parte del Administrador. A la fecha no se ha constituido dicho fondo.
- g) Reconfirmar o retirar decisión de Asamblea de Junio 19 de 2004, según Acta No. 11, relacionada con la creación del "fondo de solidaridad" alimentado con \$10.000 mensuales adicionales a la cuota de administración, cuyo destino será para resarcir a personas víctimas de hurtos en sus casas. A la fecha no se ha cobrado, no se ha recaudado ni se tiene constituido dicho fondo.

Téngase en cuenta que, en caso de reconfirmarse los literales f) y g), dichos valores son adicionales a la cuota de Administración.

En mi opinión personal, a pesar de la situación de documentos faltantes para tener totalmente actualizada la contabilidad, y observando los documentos soporte presentados y del innegable desorden contable, más no necesariamente administrativo, considero que el manejo financiero y de Tesorería que se ha dado durante estos años ha sido acorde y me atrevo a afirmar que no se presentan dineros faltantes.

Cordialmente

RUBEN DARIO CARVAJAL PARDO

C.C. 19'279.682 de Bogotá - Contador T.P. 16.108-T

248

Una vez leído este informe por decisión unánime de todos los copropietarios se aprobaron todas las recomendaciones realizadas por el Contador, con el fin de poder seguir adelante con los registros contables y estados financieros del conjunto. Se aprobó:

Castigar los valores a cargo de Administradores anteriores y que figuran como saldo en Caja por \$500, \$3.210 y C x C por \$145.822,51.

Castigar los valores que figuran como Anticipo a Víctor Robayo y a Marco Antonio Paredes en la eventualidad de que no se ubiquen los soportes de los gastos efectuados con dichos dineros.

La Asamblea aprobó por unanimidad hacer un estado de cuenta claro y detallado de los pagos por seguridad social y pensiones cancelados al Sr. Victor Robayo y pedirle formalmente que informe por escrito si el Condominio le debe algo, y con base en eso conciliar cualquier saldo que hubiese a cargo, con los valores cancelados en exceso por una suma aproximada de \$3 millones.

Se acordó solicitar al Administrador que revise de nuevo el sistema de aportes actual del Sr. Victor Robayo, para determinar si la forma actual de pago de prestaciones y pensión es el adecuado, ya que en la actualidad el Sr. Victor Robayo se encuentra aportando como trabajador independiente debido a que con anterioridad las EPS se negaron a aceptar los pagos a su nombre por parte del Condominio argumentando que no afilian a un solo trabajador.

Se acordó también que se deben generar los recibos por todos los pagos relacionados con Victor Robayo y entregarle las dotaciones pendientes.

Respecto a la decisión tomada y detallada en el Acta de Asamblea No. 14 respecto a intereses Moratorios - se aprobó derogar esa decisión desde el acta No. 14 y hasta la fecha.

Respecto a las decisiones tomadas y detalladas en las Actas de Asamblea No. 11 y 15 respecto a fondos de solidaridad y de contingencias - se aprueba derogar esas decisiones.

Se clarifica que los copropietarios que cancelen las cuotas de administración antes del día 15 del mes tienen derecho a un descuento de \$10.000

El Sr. Contador menciona que no hay documentos del año 2010 lo cual dificulta se gestión para hacer los registros contables de ese año.

Se solicita de nuevo a los propietarios colocar el numero de la casa como parte de la consignación con lo cual se facilita la identificación del propietario que hizo la consignación. Esto fue aprobado por unanimidad y se conto con el acuerdo de los propietarios para hacer sus pagos teniendo esto en cuenta.

10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2012

No existe un presupuesto por lo que se define por unanimidad dejar la cuota de administración en los mismo valores del año 2011, una vez se actualice la contabilidad y se tengan claras la cifras se podrá hacer un presupuesto del condominio.

Se acuerda hacer una asamblea extraordinaria en 3 meses para una vez se tengan las cifras contables se discuta y se apruebe un presupuesto para el año 2012

11. ELECCION DEL ADMINISTRADOR

Se postulo como Administrador al Sr. Marco Antonio Paredes quien fue aprobado por unanimidad, el Sr. Marco A. paredes acepto este nombramiento.

12. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Se postularon para ser Miembros del Consejo de Administración:

Francisco Mendez - Casa 60
Jaime Pardo - Casa 72
Patricia Cevallos
Jose Romero - casa 60
William Torres - casa 54

452

Quienes fueron aprobados por unanimidad, los miembros del consejo aceptaron este nombramiento.

13. ELECCION DEL REVISOR FISCAL

El Contador Sr. Rubén Carvajal, aclara que no estamos obligados a tener un Revisor Fiscal, solo las entidades mixtas o comerciales deben tenerlo, por lo anterior no se hizo ningún nombramiento.

14. DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postularon:

Mandius Romero -- Casa 52
Leticia Cevallos

Quienes fueron aprobados por unanimidad, los miembros del comité de convivencia aceptaron este nombramiento.

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

El sr. Jesús Raúl Bautista lotes 12, 13 y 14 menciona que la vía de acceso en cintas hacia la parte alta del condominio, él cree que se pueden dañar cuando inicie obras de construcción de su casa, menciona que a hoy no tiene energía para iniciar sus obras. El autorizo a la Sra Leticia Cevallos para gastar agua de la acometida de su lote, condicionado al pago de los consumos, ya que en la actualidad el no consume nada..., sin embargo le cortaron el agua por falta de pago., manifiesta su inquietud respecto al no manejo de aguas lluvias y la no disponibilidad de escurrimientos aledaños a su lote.

Se solicitó información a la Familia Vargas Cevallos sobre los siguientes aspectos:

- Cual es la nueva entidad jurídica o quien es la persona propietaria de los lotes y quien es el representante legal de los Parceladores..?,
- Se adelanto algún proceso de sucesión de derechos a los herederos del Sr. José Miguel Vargas, ..?

- Quienes son los propietarios actuales de los lotes dentro del Condominio Vega de Ostos II..?

Lo anterior en consideración a que los copropietarios actuales tenemos conocimiento de la venta y escrituración de lotes por parte del Sr. Julio Eduardo Vargas, con lo cual se presume el cambio de titularidad de estos lotes.

Al respecto Patricia Vargas, en representación de la familia, se comprometió a hacer llegar, a la mayor brevedad, un informe escrito dando respuesta a todas estas inquietudes.

Otras inquietudes discutidas:

Los copropietarios hemos recibido información respecto a que el Sr. Ricardo Vega propietario de la finca externa que se encuentra sobre la vía de acceso a Vega de Ostos II, colindante con el condominio, ha manifestado su interés de adquirir los lotes colindantes con su propiedad, específicamente los lotes No. 74 y 78 para adelantar el desarrollo de un centro vacacional de carácter público, sobre esto la Familia Vargas Cevallos se comprometió a no gestionar ningún proceso de venta de esta índole, considerando el grave perjuicio que traería para el Condominio.

Así mismo se solicita a la Familia Vargas Cevallos, enviar a la Administración la lista actualizada de Lotes vendidos a la fecha.

El Arquitecto William Rodríguez quien es el encargado y representante de la Flia Vargas Cevallos en las obras del condominio, menciona que la administración municipal ya otorgo licencia para hacer obras de urbanismo y demarcación de los lotes altos ya que la aprobación anterior de licencia urbanística, loteo, permisos de venta, etc., expiró en el 2008; mencionó también que existió una personería jurídica inicial a nombre de Leticia Cevallos, pero que está solicitando una nueva personería jurídica bajo las normas actuales, para lo cual se debe renovar la personería actual, la copropiedad solicita que ante esta renovación se haga el cambio de nombre del condominio según fue aprobado previamente por la Asamblea General .

La sra. Leticia Cevallos menciona que hizo las cintas acorde a lo prometido a los propietarios de los lotes altos, los que les fue vendidos en valores bajos teniendo esa consideración, mencionó también que si el sr Bautista lo desea le puede vender de nuevo los lotes y ella se los compra, también menciona que a mas tardar en 2 meses

ya se tendrá la iluminación de la parte alta por lo que los propietarios pueden iniciar desde ya la gestión para obtener sus licencias e iniciar la construcción de sus casas.

El Sr. Jaime Pardo pidió que se solucionen los inconvenientes de áreas comunes como el desagüe de aguas negras en la parte alta, así como el cruce de aguas al lado de la casa de habitación de Victor Robayo, colindante con su casa.

Constanza Posada solicita que se retire una mezcladora que dejan permanentemente al lado de su casa

Se solicita a la Administración fijar reglas claras sobre manejo de mascotas y arrendamientos de casas por fines de semana o temporadas, ya que son permanentes las quejas de propietarios por abusos en el uso de la piscina, ruido a altas horas de la noche y demás incomodidades

Se menciona que el relleno que se esta realizando del anterior lago (detrás de la piscina) no puede ser llenado con basuras

Se mencionó que las Palmas ubicadas a la entrada de la casa de Diana Ramírez se deben podar o cortar por estar muy cerca de las líneas de alta tensión y del transformador por lo que pueden generar un corto circuito serio, además de riesgos a los habitantes.

Se volvió a reclamar a los representantes de la Familia Vargas Cevallos por las pésimas condiciones de la casa del Portero, Sr. Victor Robayo, al respecto ellos aclaran que se debe coordinar con Victor Robayo para que el retire el taller ubicado detrás de la casa y luego de eso la Familia Vargas Cevallos hace los arreglos y embellecimiento necesarios a la Portería de Acceso y la casa del Portero, acorde con lo discutido previamente con el Consejo de Administración.

Siendo las 7:10 p.m. se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión.

JOSE ROMERO
Presidente

WILLIAM TORRES
Secretario

Comisión Revisora del Acta:

CONSTANZA POSADA

CECILIA MENDOZA

u 57

CONDOMINIO VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ENERO 26 DE 2013
ACTA No. 23

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 26 de Enero del año 2013 siendo las 2:30 p.m., previa Convocatoria realizada por el señor Marco Antonio Paredes en su calidad de Administrador del Condominio Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Extraordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada previamente a todos los propietarios.

1. VERIFICACION QUORUM

Se revisó el quórum de asistentes, contando con la asistencia de los propietarios relacionados a continuación, una vez verificado se determino que el quórum de asistencia es del 83%, el cual es amplio y suficiente para adelantar esta Asamblea y tomar las decisiones a lugar:

CASA / LOTE	PROPIETARIO
1	Henry Sacristan
2	Henry Sacristan
12	Jairo Ramirez
13	Raul Bautista
14	Cecilia Mendoza
51	Leticia C. de Vargas- Patricia Vargas
52	Mandius Romero
54	William A. Torres
55	Judith Perdomo (poder otorgado)

154

56	Libardo Velasquez
57	Francia y Constanza Posada
58	Leticia C. de Vargas- Julio Vargas
60	Jose B. Romero
62	Marco A. Paredes
64	Diana Ramirez
65	Miguel A. Ladino
67/68	Jose Almansa
71	Jose German Bello
77	Jaime Pardo Pardo

2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se leyó el orden del día, incluido en la convocatoria enviada, el cual por ser una Asamblea Extraordinaria no puede ser modificado ni incluir ningún otro punto adicional, siendo los puntos a tratar:

1. Inseguridad del Condominio
2. Definición puerta de seguridad encerramiento de la piscina.

Se aprobó por unanimidad de los asistentes el orden del día a tratar.

3. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Fueron postulados los Sres. Raúl Bautista como Presidente y el Sr. William Torres como secretario, lo cual fue aprobado por unanimidad de todos los asistentes a la asamblea. Los Sres. Raúl Bautista y William Torres aceptaron esta postulación.

4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISION DEL ACTA

Fueron postuladas las Sras. Constanza Posada (casa 57) y Diana Ramírez (casa 64) como miembros de la Comisión para revisión del acta, lo cual fue aprobado por

unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, las sras. Constanza Posada y Diana Ramírez aceptaron esta postulación.

5. INSEGURIDAD DEL CONDOMINIO

El Administrador Sr. Marco Antonio Paredes toma la palabra e informa a todos los asistentes sobre la situación presentada el día 14 de Enero de 2013, día en el cual ingresaron ladrones a las casas No. 61 y 62, también hubo un intento de ingreso de los ladrones a la casa No. 60, pero se frustró ya que se activó la alarma de esta casa por lo cual los ladrones huyeron del Condominio sin llevarse nada con ellos y dejando las pertenencias que habían hurtado en las casas No. 61 y 62 en predios de la casa No. 59.

Recordó también el administrador que el día 3 de Noviembre de 2012 también se presentó el ingreso de ladrones al condominio, robando dinero y pertenencias en las casas No. 54 y 57.

En este momento de la reunión y dada la importancia para todos del tema de seguridad, se hicieron presentes los Sres. Luisa Fernanda Piñeros e Hildebrando Urdinola en su calidad de Secretario y revisor Fiscal del Condominio Vega de Ostos I

Una vez revisados los detalles de la situación de inseguridad presentada, se revisaron varias propuestas y alternativas, quedando aprobadas por unanimidad de todos los asistentes, las siguientes acciones / decisiones:

En la puerta de acceso al condominio se llevará un registro detallado de todas las personas que ingresan y salen del condominio, quienes deben ingresar y salir por la misma portería. La Administración podrá verificar en las páginas web de la Policía y la Sijin si existe algún antecedente de las personas que ingresan.

Se obtuvo el compromiso de todos los copropietarios de instalar alarmas de seguridad en sus casas, así como lámparas exteriores con sensores de movimiento. Sin compromiso sobre la calidad y/o cumplimiento de las obras y en busca de lograr mejores costos para los propietarios interesados, la administración compartirá con los copropietarios interesados algunos nombres de empresas sugeridas para adelantar esta instalación, con base en la experiencia de copropietarios que hayan realizado la instalación de alarmas previamente.

Se aprueba la compra de una linterna de alta potencia y un celular para Victor Robayo, para uso exclusivo como medio de comunicación con los copropietarios de Vega de Ostos II y demás necesidades de comunicación relacionadas con el condominio.

252

Se aprueba la instalación de una alarma de pánico cerca a la puerta de acceso al condominio, la cual debe contar con botones inalámbricos que faciliten su activación.

Se procederá al cambio de las bombillas dañadas de los postes de iluminación del Condominio.

La familia Vargas Ceballos ordenará el reforzamiento con líneas adicionales de alambre de púas y siembra de plantas de limoncillo, del cerramiento actual que se encuentra en el lindero del condominio que va desde la casa No. 59 hasta el lote No. 62, igualmente ordenarán reparar una de las lámparas instaladas sobre la vía de acceso al condominio, la cual poco después de su instalación dejó de funcionar.

La asamblea de Copropietarios aprueba también la compra de un juego (dos unidades) de walkie talkies para ser entregados uno a la Unidad de Policía que hace el recorrido y rondas en los Condominios del Área y otro a Víctor Robayo, para facilitar y agilizar su comunicación con la Policía, ante cualquier eventualidad.

También, por unanimidad la asamblea de Copropietarios se aprueba la instalación de cámaras de seguridad en el Condominio, quedando esto supeditado a la disponibilidad presupuestal y disponibilidad de recursos del Condominio.

6. DEFINICION PUERTA DE SEGURIDAD DE ENCERRAMIENTO DE LA PISCINA

Para ilustrar a los asistentes sobre la situación presentada, se dio lectura del Acta No. 6 de Reunión del Consejo de Administración celebrada el día 9 de Enero de 2013 donde se detalla lo sucedido respecto a que sin autorización ni consentimiento del Consejo de Administración fue ordenada por un propietario e instalada otra puerta de acceso a la piscina.

Igualmente se dio lectura a la ley 1209 de 2008 que establece las normas de seguridad en piscinas, donde de manera textual se establece:

...“Artículo 5. Cerramientos: Por estos se entienden las barreras que impiden el acceso directo al lugar donde se encuentran las piscinas. Estas barreras contienen un acceso por una puerta o un torniquete o cualquier otro medio que permita el control de acceso a los citados lugares.”...

Luego de conocer en detalla la situación, y lo establecido por la ley, la Asamblea de Copropietarios de forma unánime ratificó las decisiones tomadas por el Consejo de

u D

Administración y ratifican que solo está autorizada una sola puerta de acceso, por el camino comunal de acceso a la piscina y la otra puerta instalada debe ser retirada, así como otra puerta pequeña que fue instalada contra los baños, igual sin autorización.

Para facilitar el acceso a la piscina de las casas que se encuentran alrededor, se ratifica la construcción de un camino alrededor de la piscina que conecte los caminos actuales de estas casas con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.

La Asamblea de copropietarios ratifica y se aclara al Sr. Víctor Robayo que él es la única persona autorizada para tener llaves de acceso a la piscina, la cual debe ser abierta y cerrada por él acorde con los horarios de uso establecidos; por razones de seguridad ningún propietario queda autorizado para solicitar y/o tener copias de estas llaves.

Siendo las 4:20 p.m. se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión.



RAUL BAUTISTA
Presidente



WILLIAM TORRES
Secretario

Comisión Revisora del Acta:



CONSTANZA POSADA

DIANA RAMIREZ

458

CONJUNTO RESIDENCIAL VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ABRIL 27 DE 2013
ACTA No. 24

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 27 de abril del año 2013 siendo las 9:00 a.m., previa Convocatoria realizada por el señor MARCO ANTONIO PAREDES en su calidad de Administrador (E) del Conjunto Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación:

CONVOCATORIA
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL VEGA DE OSTOS II
Fecha Asamblea: Sábado 27 de abril de 2013

Hora: 9:00 AM

Lugar: Kiosco del Condominio

El suscrito Administrador del Conjunto Vega de Ostos II con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001, se permite convocar a todos los copropietarios, a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS a celebrarse el día Sábado 27 de Abril de 2013. Hora: 9:00 AM. Lugar: Kiosco del Condominio.

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta
5. Informe de Gestión
6. Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 31 del 2012.
7. Revisión y Aprobación de Presupuesto de Ingresos y Gastos del año 2013.
8. Elección Consejo de Administración.
9. Elección del Administrador
10. Elección Comité de Convivencia
11. Proposiciones y varios.

Agradecemos confirmar su asistencia
Cordialmente,

MARCO ANTONIO PAREDES
Administrador (E)

1. VERIFICACION QUORUM

Se revisó el quórum de asistentes, para este cálculo se tomo como base el total de lotes vendidos (24) más la casa y los cuatro lotes, por los que paga administración la familia Vargas Ceballos, para un total para de 29 unidades, y una vez verificado se determino que el quórum de asistencia es del 86%, el cual es amplio y suficiente para adelantar esta Asamblea y tomar las decisiones a lugar, confirmándose la presencia de los siguientes copropietarios:

CASA / LOTE	PROPIETARIO	OBSERVACIONES
10	Carlos Alberto santos - Mariela de Santos	
11	Carlos Alberto Gallego - Giovanna Sanabria Roa	
12	Jairo Ramirez	
13	Raúl Bautista	
14	Cecilia Mendoza	
51	Leticia C. de Vargas- Patricia Vargas	Mediante poder otorgado (paga administración de 1 casa y 4 lotes)
52	Mandius Romero	
54	William A. Torres	
55	Judith Perdomo	
56	Libardo Velásquez	
57	Francia y Constanza Posada	
59	Jorge Morales	
60	Jose B. Romero	
61	Francisco Méndez	
62	Marco A. Paredes	
64	Diana Ramirez	
65	Miguel A. Ladino	
67/68	Jose Almansa / Lucia pabon	
71	Jose Germán Bello	
77	Jaime Pardo Pardo	

Los únicos propietarios que no estuvieron presentes fueron:

Henry Sacristán Lotes 1 y 2

Luis E Guerrero Lote 53

Cecilia Villegas lote 63

460

2. LECTURA ORDEN DEL DIA

Se leyó el orden del día (copia anexa), el cual fue aprobado de manera unánime por los asistentes

3. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Fueron postulados los Sres. José Romero como Presidente y el Sr. William Torres como secretario, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, y los Sres. José Romero y William Torres aceptaron esta postulación.

4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA LA REVISION DEL ACTA

Fueron postulados Constanza Posada (casa 57) y Carlos Alberto Santos (lote 10) como miembros de la Comisión para la revisión del acta, lo cual fue aprobado por unanimidad por todos los asistentes a la asamblea, la Sra. Constanza Posada y el Sr. Carlos Alberto Santos aceptaron esta postulación.

5. LECTURA INFORME DE GESTION

Se dio lectura al Informe de Gestión del Consejo de Administración y de la Administración, copia del cual se anexa a continuación:

Bogotá D.C. Abril 27 de 2013

Señores

CONJUNTO VEGA DE OSTOS II

Atte; Sres. Asamblea General de Copropietarios

Respetados señores

Queremos resumir a Uds, las actividades y acciones principales adelantadas por el Consejo de Administración y la Administración desde Abril de 2012 a la fecha:

- 1. Se realizo la liquidación de prestaciones sociales de Victor Robayo, incluidos todos los años de servicio, quedando el condominio a paz y salvo por todo concepto a Diciembre 31 de 2012.*
- 2. En cumplimiento a lo ordenado por la ley, respecto a normas de Seguridad, se realizó el cerramiento de la Piscina, el cual tuvo un costo de \$8.000.000 de pesos, donde la Familia Vargas Ceballos contribuyó con el 50% de este valor.*

3. Según lo aprobado por la Asamblea General en reunión extraordinaria del día 26 de Enero de 2013, se construyó un camino en piedra alrededor de la piscina conectando los caminos actuales de las casas ubicadas alrededor, con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.
4. Luego de no llevarse ninguna contabilidad del Conjunto y con el gran apoyo del Contador Ruben Dario Carvajal, se avanzó significativamente en este proceso, para lo cual se debió reconstruir movimientos contables de todos los años pendientes e iniciar prácticamente de ceros la consolidación de ingresos, gastos y obligaciones del Condominio, siendo lo más significativo las obligaciones prestacionales del Sr. Victor Robayo, donde este arduo trabajo sirvió de base para poder cerrar esa obligación.
5. Se emitieron circulares de acceso al Conjunto y normas de convivencia entre las dos (2) etapas.
6. Se celebraron un total de seis (6) reuniones de Consejo de Administración, en las cuales se discutieron asuntos relevantes para el condominio, las decisiones tomadas están debidamente registradas en el Libro de Actas de Consejo que se comenzó a llevar desde el año anterior.

Temas pendientes que deben quedar definidos en esta Asamblea general de Copropietarios:

1. Definir acceso de los lotes 78, 79 y 80 (tema tratado en múltiples Asambleas y reuniones, sin definición a la fecha)
2. Definir y aprobar mejoras en la Portería de Acceso al Conjunto
3. Revisar cumplimiento de acuerdos con la familia Vargas Ceballos, respecto a la seguridad de Vega de Ostos II
4. Firmar nuevo contrato de Trabajo a término fijo de 1 año con el Sr. Victor Robayo
5. Firmar contrato de arrendamiento con el Sr. Victor Robayo
6. Actualizar la Personería Jurídica de Vega de Ostos II

Cordialmente,

WILLIAM ALBERTO TORRES N.

Consejo de Administración

Después de leído este informe, también se dio lectura a la carta enviada por el Sr. Alejandro Albarracín, propietario de una de las fincas aledañas al Conjunto Vega de Ostos II, según la cual el alega tener un derecho de servidumbre y de acceso al Conjunto, el cual según menciona en su carta, consta en una escritura. Después de leída esta carta, la Asamblea General de Propietarios concluye que dentro de los documentos legales de Vega de Ostos II no existe ningún tipo de documento que respalden la solicitud del Sr. Albarracín por lo cual se somete esta solicitud a votación de la Asamblea General de Propietarios, quienes de manera unánime y con un quórum del 86% sin ningún voto en contra, aprueban el no reconocimiento de derecho alguno al Sr. Albarracín. Se acuerda responder al Sr. Albarracín al respecto, mencionando

u62

además que si el cuenta con algún documento que respalde sus pretensiones, lo haga llegar al Consejo de Administración para su revisión.

La Asamblea General de Propietarios aclara que la única servidumbre existente es la Servidumbre "activa" de paso que el Conjunto Vega de Ostos II tiene sobre la etapa I del Condominio Vega de Ostos; esta servidumbre y los derechos correspondientes de la etapa II sobre la etapa I, se encuentran debidamente respaldados mediante escritura pública.

Acto seguido y como parte de los pendientes mencionados en el informe de Gestión presentado respecto al acceso a los lotes No. 78, 79 y 80, tema este que ha sido discutido en reiteradas ocasiones con la familia Vargas Ceballos; se somete a aprobación y la Asamblea General de Propietarios de manera unánime y sin votos en contra aprueba con una mayoría del 86% que los lotes 78, 79 y 80 no tienen permitido el acceso por ningún lugar ubicado por fuera del Conjunto, clarificándose que el único acceso establecido para todos los copropietarios al Conjunto Vega de Ostos II, es el acceso por la única puerta ubicada en la Portería del Conjunto.

Igualmente con el voto favorable y mayoría absoluta del 86% de los copropietarios (sin votos en contra) se aprueba reformar y ajustar el Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Vega de Ostos II, acorde con lo establecido en la ley 675 de 2001, aprobándose también adelantar los tramites a lugar para cambiar el nombre el cual quedará: **"Conjunto Residencial Vega de Ostos II"**.

6. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

No existen estados financieros, debido a que como se ha mencionado en actas anteriores, no se estaba llevando la contabilidad del Conjunto, por lo anterior se invito al Sr. Rubén Darío Carvajal – Contador – para informar sus avances al respecto, ante lo cual el Sr. Contador menciona que el proceso de conciliación de cifras ha sido muy dispendioso por la no existencia de toda la documentación y soportes de las transacciones realizadas en años anteriores lo cual ha dificultado se gestión para hacer los registros contables correspondientes, sin embargo el Sr. Contador aclara que con el conocimiento y aprendizaje logrado respecto a las transacciones rutinarias del

Conjunto, puede afirmar que en su concepto no han existido malos manejos de los dineros del Conjunto, ya que la operación es muy sencilla proviniendo de unos ingresos por cuotas de administración con los cuales se cubren gastos operacionales rutinarios tales como sueldos y prestaciones del Sr. Victor Robayo, que es el rubro principal, seguido de gastos menores de mantenimiento y servicios públicos, entre otros, sin presentarse desembolsos mayores no justificados.

Así mismo existe un claro control de la cartera por cuotas de Administración, el cual se ha venido llevando por parte del Sr. Marco Antonio Paredes, quien tiene un amplio conocimiento y documentación sobre el estado individual de cartera de cada propietario.

Al respecto el Administrador, Sr. Marco Antonio Paredes informa que al cierre de Diciembre 31 de 2012, se tenía como cuentas por cobrar la suma de \$12.137.976 suma esta que en su mayoría corresponde a lotes que fueron comprados en años anteriores pero que no fueron reportados oportunamente a la Administración, pero que se han venido poniendo al día en sus obligaciones.

Así mismo informa que a Diciembre 31 de 2012 existe un saldo a favor en Bancos por valor de \$18.941.066, después de cubiertos los gastos del Conjunto, que durante el año 2012 ascendieron a la suma de \$32.861.458.

Por lo anterior, la sugerencia del Sr. Contador es tomar los saldos contables registrados por él como Contador, conciliar y ajustar estos versus los registros de cartera y bancos llevados por el Sr. Marco Antonio Paredes e iniciar la contabilidad de manera formal a partir del día 1 de Enero de 2013. Esta propuesta se somete a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, que de manera unánime da su aprobación con un quórum del 86% sin votos en contra.

Para ayudar a un manejo eficiente de la Contabilidad y mejores controles y conciliación de cuentas de cada propietario se acuerda:

- Cada propietario escribirá el número de su lote en los últimos dígitos de su consignación por cuotas de Administración, por ejemplo, si la consignación es por \$140.000 y corresponde al lote #54, la consignación se realizará por \$140.054, con lo cual se podrá identificar fácilmente quien realiza dicha consignación.

- Cada propietario contactará a Marco Antonio Paredes para revisar y conciliar su estado de cuenta.
- Todo pago por cualquier concepto y los giros y erogaciones de dinero deben ser debidamente soportados con la documentación respectiva, lo cual será controlado por el Administrador y entregado oportunamente al Contador para su registro.

7. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2013

Adicional a las cifras mencionadas previamente, el Administrador informa que dado que el Sr. Victor Robayo ha sido contratado a termino fijo inferior a un año, con un salario básico mensual de \$750.000, más los recargos por dominicales, para cubrir estos gastos adicionales, es necesario realizar un ajuste en el presupuesto de ingresos del Condominio, el cual representa un incremento de \$10.000 en las cuotas de administración actuales, así mismo informa que no todos los lotes están cancelando su cuota de administración por lo cual los gastos del Conjunto se han venido cubriendo, pero no se han hecho las reservas de ley ni se han realizado provisiones para cubrir posibles eventualidades en gastos mayores que pudiesen afectar al Conjunto.

Después de una amplia discusión la Asamblea General de Copropietarios aprueba de manera unánime con un quórum del 86% (sin votos en contra) no realizar ningún ajuste en la cuota de administración, manteniéndose el mismo valor anterior, así:

Lotes \$120.000
Casas \$150.000

Si la cuota de administración es cancelada antes del día 15 del mes, el propietario tendrá derecho a un descuento de \$10.000, quedando los lotes en \$110.000 y las casas en \$140.000.

Así mismo la Asamblea General de Copropietarios aprueba crear el fondo de Reserva Legal correspondiente al 1% del total de presupuesto y para cubrir posibles eventualidades en gastos mayores que pudiesen afectar al condominio se aprueba constituir una reserva voluntaria por valor de \$9.000.000.

Varios copropietarios informan que sus lotes les han sido vendidos y escriturados por diferentes miembros de la familia Vargas Ceballos, con lo cual se entiende que cada miembro de la familia es propietario de un número determinado de lotes, por los que a su vez es su obligación cancelar la correspondiente cuota de administración, como está establecido en la ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, por lo anterior la Asamblea General de Copropietarios con el voto total de los copropietarios asistentes a esta Asamblea (86%), aprueba que todos los lotes y casas deben pagar su cuota de administración según el coeficiente de copropiedad que le corresponde. Este tema se discutirá con la familia Vargas Ceballos para conocer la situación legal y de propiedad de los lotes actuales y si existiera algún soporte legal en contrario se notificará al Consejo de Administración y a la Asamblea General.

8. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Se postularon como Miembros de Consejo de Administración:

William Torres - casa 54
Constanza Posada - Casa 57
Jose Romero - casa 60
Francisco Méndez - Casa 61
Enrique Almansa - Casa 67
Jose Germán Bello Casa 71
Jaime Pardo - Casa 77

Quienes fueron aprobados por unanimidad por la Asamblea General de Copropietarios, los miembros del consejo aceptaron este nombramiento.

9. ELECCION DEL ADMINISTRADOR

Se postulo como Administrador al Sr. Marco Antonio Paredes quien fue aprobado por unanimidad, el Sr. Marco A. Paredes acepto este nombramiento.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios y con un quórum del 86% , se aprueba exonerar de cuota de administración al Administrador y reconocerle gastos de movilización por valor de \$50.000 mensuales, para un total de \$200.000 como reconocimiento mensual a su labor.

10.ELECCION DEL CONTADOR

Se postulo como Contador Sr. Rubén Carvajal, quien fue aprobado por unanimidad de la Asamblea General de Copropietarios, el Sr. Ruben D. Carvajal acepto este nombramiento.

Por unanimidad la Asamblea General de Copropietarios y con un quórum del 86% , aprueba fijar como honorarios mensuales para el Contador la suma de \$300.000.

11.DESIGNACION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se postularon:

Stella de Bello – Casa 71

Paulina Mendoza— y Raúl Bautista – Lote 13, 14

Quienes fueron aprobados por unanimidad, los miembros del comité de convivencia aceptaron este nombramiento.

12.PROPOSICIONES Y VARIOS

El Sr. Francisco Méndez (casa 61) manifiesta su inconformidad debido a que la puerta de acceso a la piscina que fue colocada por orden suya, fue retirada, ante lo cual se dio lectura al acta No. 23 Correspondiente a la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el día 26 de Enero de 2013, entre otros para tratar este tema, donde la Asamblea de Copropietarios de forma unánime (sin votos en contra) ratificó que solo está autorizada una sola puerta de acceso a la piscina, ubicada por el sendero comunal de acceso a la piscina y la otra puerta instalada debe ser retirada, así como otra puerta pequeña que fue instalada contra los baños, igual sin autorización. Para facilitar el acceso a la piscina de las casas que se encuentran alrededor, se ratifica la construcción de un camino alrededor de la piscina que conecte los caminos actuales de estas casas con el acceso único comunal aprobado para toda la copropiedad.

El Sr. Jesús Raúl Bautista (lotes 13 y 14) informo que próximamente se iniciará la construcción de tres (3) casas en los lotes 1, 2 13 y 14 y menciona su preocupación respecto a que la vía de acceso en cintas hacia la parte alta del condominio se puedan dañar cuando se inicien estas obras de construcción, se acordó transmitir esta inquietud a la familia Vargas Ceballos, para que se tomen las acciones y correctivos a lugar.

El Arquitecto William Rodríguez informa que la familia Vargas Ceballos construirá unas cintas de acceso sobre la vía que de la portería conduce a la parte baja del Conjunto, pasando por frente a la casa 77, la Asamblea de forma unánime rechaza y no acepta esta obra, ya que previamente se había informado por parte de la familia Vargas Ceballos cuando se iniciaron las obras de alistamiento del terreno, que en esa vía se instalaría adoquín similar al instalado en el área denominada "la campana", lo cual es lo más conveniente para el Conjunto por su durabilidad, estética y armonía con el resto de las vías actuales construidas en adoquín, además previamente en el mismo terreno ya existían cintas de acceso que fueron removidas por ser ineficientes, antiestéticas y no cumplir con los requerimientos necesarios para facilitar la circulación.

Siendo la 1:30 p.m. se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión.


JOSE ROMERO
Presidente


WILLIAM TORRES
Secretario

Comisión Revisora del Acta:


CONSTANZA POSADA


CARLOS ALBERTO SANTOS

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 alindación 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 parágrafo 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.

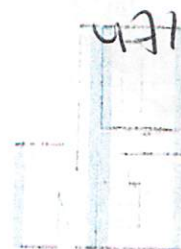
2.NORMAS APLICABLES

- 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 Notaria 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 mas 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 al 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

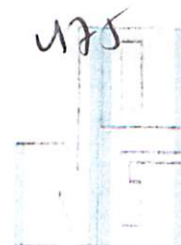
4.1. El Condominio Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II ubicado en Fusagasugá Cundinamarca, está sometido a las disposiciones contenidas en el reglamento de copropiedad elevado a Escritura Pública 1337 del 3 de marzo de 1992, otorgado en la Notaría Sexta de Bogotá y a las normas del Código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

476



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 Secretaría, 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



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.

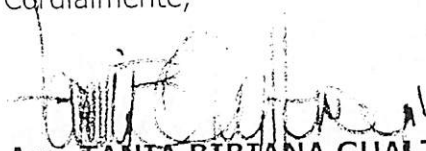
También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen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

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas 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."

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 Téllez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

6341

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ 1/7 4
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de justicia, oficina 402, Telefax: (1) 8678866
Fusagasugá, Cundinamarca
Correo electrónico: 01ccto@usa@candci.ramajudicial.gov.co

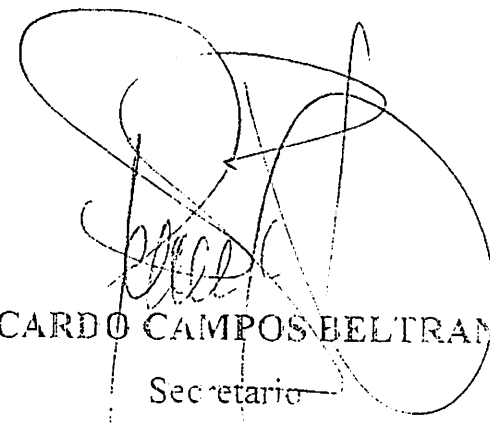
479

**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

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

u&l

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," <lettyceballos@hotmail.com>,

lote 10 <santoscarmargoam@hotmail.com>,

Carlos Alberto Gallego Martínez <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 <maricavargasc@gmail.com>,

Ricardo Mahecha <rmahecha@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 <amparoitoo@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,
 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 <almanasacharry@aol.com>,
 José Almanza <almanza_jose@yahoo.com>, LUCIA PABON <pabonlucia60@yahoo.com>,
 Julio Vargas <vargasceballosjulio@hotmail.com>, Julio Vargas <julioevargas@cable.net.co>,
 JAIME PARDO PARDO <jaimpardopardo@hotmail.com>, José German Bello <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> 8 de marzo de 2019, 21:14
 Para: GUSTAVO CHAVEZ CEPEDA <gch_ing@hotmail.com>, CSC SCSA <javiersipa123@hotmail.com>
 [El texto citado está oculto]

CONSEJO ADMINISTRACIÓN
 Convocatoria final asamblea 2019.docx
 16K

María Luz Guzmán <marialuzguzman@gmail.com> 8 de marzo de 2019, 21:32
 Para: Vega Ostos <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.

u 881

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

u 85

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

- 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

1. VERIFICACION DE QUORUM

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.

u 87

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

Nro	PROPIETARIO	Asistencia	Observacio n	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	Mandlus 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		0 15	0%	11 ONCE	
REPRESENTADOS CON PODER		0 3	0%		
TOTAL ASISTENTES		0	0% QUORUM		
HABILITADOS PARA VOTAR		20			
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

288

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.

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

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 lo 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.

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

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.

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.

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:

Mireya Ramírez 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

Cra. 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

Mireya Ramírez Pulido

Abogado

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 RAMÍREZ PULIDO
Abogados Asociados

Crz. 7 Ho. 7-13 Centro Profesional Casa Tayrona- Fusagasugá-
3112911029

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

293

Informe Dra Mireya Ramirez Marzo 24 de 2019

Procesos

Procesos		Pretensiones
1. ORDINARIOS URBANISMO		
Honorarios Abogado	honorarios Pagados	
Lotes	10	
Peritaje	\$ 5.000.000 pendientes	
Conciliación prejudicial	En trámite (el pasado 26 de marzo de 2019 nos encontramos con la familia Vargas a la Procuraduría, una vez allí el abogado pidió el rechazo de la solicitud por la cuantía, estoy insistiendo en la solicitud)	\$ 1.635.000.000,00

2. PROCESOS EJECUTIVOS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN a partir de agosto de 2011 hasta la fecha

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones		
1. María Consuelo Vargas	8	No 35 -39	\$ 112.000.000,00		
Status	A Favor 2a Instancia				
Aprobada liquidación del crédito 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	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones		
2. Julio Vargas	8	No 75-76	\$ 112.000.000,00		
Status	A Favor 2a Instancia				
Aprobada liquidación del crédito 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 \$163.040.000. / 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	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones		
3. Leticia Vargas	21	No 15-16-17-51-58	\$ 223.000.000,00		
Status	A Favor 2a Instancia				
En trámite la liquidación del crédito			\$7.000.000,00		
Costas 1a Instancia					
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 \$165.323.000,00, 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	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones		
4. Daniel Vargas	6	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 liquidación del crédito.					
Sin traslado de los avalúos aún.					
En firme el avalúo, solicitamos fecha de Remate.					

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
5. Santiago Vargas	6	No 23 - 24	\$ 98.000.000,00
Status	A Favor 2a Instancia		
Aprobada liquidación del crédito 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 controvertir 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 Perdimos		
	2 Instancia Pendiente		

Demandado	No lotes	Lotes embargados	Pretensiones
7. Patricia Vargas	7	No 5 - 6	\$ 120.000.000,00
Status	1a Demanda Perdimos, Lotes 3, 4		
2a Demanda Aceptada	2a Demanda en Juzgado, Lotes 5,6 Pend Correr 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 Perdimos		
	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 obligación 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 ORDINARIO CUOTAS DE ADMINISTRACION de julio de 2008 y hasta julio de 2011			
Demandado	Remanente lotes		Pretensiones
1. Maria Consuelo Vargas		No 35 -39	\$ 100.832.000,00
Status	Agotada conciliacion 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 conciliacion prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	Embargo de remanentes		Pretensiones
3. Leticia Vargas	5	No 15-16-17-52-58	\$278.347.000,00
Status	Agotada conciliacion 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 conciliacion prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			
Demandado	Embargo de remanentes		Pretensiones
5. Santiago Vargas	2	No 23 -24	\$ 92.909.242,00
Status	Agotada conciliacion 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 conciliacion 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 conciliacion 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 conciliacion 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 conciliacion 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 conciliacion 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 conciliacion prejudicial		
Se radicó demanda y esta en proceso de admisión.			

MIREYA RAMIREZ PULIDO
Abogados Asociados

Conjunto Hacienda La Vega de Ocosingo, Marzo 24 de 2019

4. IMPUGNACIONES DE ACTA					
Acto/año	Objeto	Proceso/Juzgado	Demandante	Demandado	Estado actual
Acta No. 25 de 2013.	Asamblea en la que se presentaron los informes contables y se advierte la obligación de pagar que tienen la familia Vargas	Proceso No. 489 Juzgado Segundo Civil Municipal	Julio Vargas	Vega de Ocos II, representada por Marco A. Paredes	Por resolver Nulidad y fijar fecha para audiencia
Acta No. 26 de 2014	Asamblea en la cual se toma el Consejo de Administración y el manejo de la Asamblea la familia Vargas pasa a estar en mora. La mayoría de los copropietarios se retiran.	Proceso No. 468 de 2014. 1º Inst. Juzgado Primera Civil Municipal 2º Instancia 3ra. 1º Civil Circuito	William Torres, Jose German Bello, Jaime Pardo, Jose Romero	Vega de Ocos II, representado por Ramón Vargas	Sentencia de segunda instancia Declara NULA la asamblea. Ratifica el efecto legal de la perdida de eficacia del pedimento transitorio a partir de la ley 675 de 2001. Consta de \$2,500,000 que deben pagar la familia Vega a la Copropiedad.
Acta No. 27 de 2015	Asamblea convocada y realizada por los integrantes de la familia Vargas, fijan una cuota diferencial para parceladores y no parceladores. Solo la mayoría de los copropietarios se retiran.	Proceso No. 319 de 2015. 1º Inst. Juz. 1º Civil Circuito	AMARDO OROZCO OJAZ, CARLOS ALBERTO GALLEGO MARTINEZ, PAULINA DE JESUS MEJIOZA VILLAMIL, WILLIAM TORRES GERMAN BELLO, ANA CECILIA MEJIOZA VILLAMIL, CONSTANZA POSADA POYEDA	Vega de Ocos II, representado por Ramón Vargas	SENTENCIA DECLARA NULIDAD ACTA. Condena en Costas de \$7,000,000.00 que deben ser pagados por la familia Vargas a la Copropiedad
Acta No. 28 de 2016	Asamblea de los copropietarios mayoritarios	Proceso No. 215 de 2016. 1º Inst. Juz. 2º Civil Circuito, 2º Inst. Tribunal de Cundinamarca	Julio Vargas	Vega de Ocos II, representada por Sandra Paredes	Sentencia Nulidad del Acta por que la convocatoria no se hizo por el Representante Legal, entre otros. Condena en costas de \$10,000,000 con cargo al fondo creado para estos pagos al Interior del Conjunto.
Acta No. 29 de 2017	Asamblea de los copropietarios mayoritarios de febrero de 2017	Proceso No. 188 de 2017. 1º Inst. Juz. 2º Civil Circuito	Julio Vargas y Leticia Ceballos	Vega de Ocos II, representada por Sandra Castro	Contestamos demanda, nos oponemos a las pretensiones. Pendiente fecha para audiencia de testimonios y fallo.
Acta No. 30 de 2017	Asamblea extraordinaria de los copropietarios mayoritarios del 19 agosto de 2017	Proceso No. 435 de 2017. 1º Inst. Juz. 1º Civil Circuito	Julia Vargas y Leticia Ceballos	Vega de Ocos II, representada por Sandra Castro	Contestamos demanda, nos oponemos a las pretensiones. Ordenó peritaje coeficiente por area construida. Pendiente fecha para audiencia de testimonios y fallo.
Acta No. 31 de 2018	Asamblea de los copropietarios mayoritarios del 30 de junio del año 2018.	Proceso No. 312 de 2018. 1º Inst. Juz. 2º Civil Circuito	Julio Vargas y Leticia Ceballos	Vega de Ocos II, representada por German Bello	Contestamos demanda, nos oponemos a las pretensiones. Pendiente fecha para audiencia de testimonios y fallo.
Acta No. 32 de 2018	Asamblea de los copropietarios mayoritarios para autodeclarar la distinción	Proceso No. 011 de 2018. 1º Inst. Juz. 1º Civil Circuito	Julio Vargas y Leticia Ceballos	Vega de Ocos II, representada por Sandra Castro	Contestamos demanda, nos oponemos a las pretensiones. Pendiente fecha para audiencia de testimonios y fallo.
Acta No. 33 de 2018	Asamblea de los copropietarios mayoritarios del 11 de marzo de 2018.	Proceso No. 203 de 2018. 1º Inst. Juz. 1º Civil Circuito	Julio Vargas y Leticia Ceballos	Vega de Ocos II, representada por Sandra Castro	Contestamos demanda, nos oponemos a las pretensiones. Pendiente fecha para audiencia de testimonios y fallo.

Calle 7 No. 7 - 13 Centro Profesional Casa Tarrayona - Fusagasugua
311 2911029

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 analizada 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

500

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

ACTIVO		Nota
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO	3	
CAJA		\$246.470,00
BANCOS		
CUENTAS DE AHORRO		
Davivienda DAMAS - 406100077709		\$8.122.107,20
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO		\$8.368.577,20
DEUDORES (CXK)	4	
PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES		
Expensas y Servicios Comunes (Cuota Ordinaria)		\$305.019.197,00
Anticipos y Avances		\$0,00
Deudas de Difícil Cobro		\$417.600.000,00
Cuota Extraordinaria		\$22.200.000,00
TOTAL DEUDORES		\$744.819.197,00
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
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		\$1.420.000,00
TOTAL ACTIVO		\$ 754.607.769,20
PASIVO		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
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		\$ 83.649.878,00
OBLIGACIONES LABORALES		
Cesantías Consolidadas		\$ 829.668,00
Intereses sobre Cesantías		\$ 99.564,00
Vacaciones Consolidadas		\$ 415.332,00
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES		\$ 1.344.564,00
DIVERSOS		
Consignaciones por Identificar		\$ 4.562.500,00
Cuotas Extraordinarias		\$ 30.340.000,00
TOTAL OTROS PASIVOS		\$ 34.902.500,00
TOTAL PASIVO		\$ 119.896.942,00
PATRIMONIO		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
TOTAL PATRIMONIO		\$ 634.710.827,20
TOTAL PASIVO+PATRIMONIO		\$ 754.607.769,20
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
CONTADOR
T.P.No. 115658-1

501

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

NOTA

INGRESOS

8

EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO COMUNITARIO

Cuota ordinaria de Administración	\$ 177.120.000,00
Intereses de Mora	\$ 2.584.927,00
Devoluciones Rebajas y Descuentos	-\$ 1.536.052,00
TOTAL EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES	\$ 178.168.875,00

INGRESOS NO OPERACIONALES
NO OPERACIONALES

Rendimientos financieros	\$ 8.980,61
Llaves ingreso Portería	\$ 250.000,00
RECUPERACIONES	
Ajuste ejercicios anteriores	\$ 3.011.580,99
Ajuste al peso	\$ 1.249,47
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 3.271.811,07

TOTAL INGRESOS

\$ 181.440.686,07

GASTOS

8

GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Sueldos	9.960.000,00
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 Guadafía y combustibles	2.339.648,00
Insecticidas Fungicidas y abonos	306.735,00
Fondo de Imprevistos	1.771.200,00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	\$ 100.045.799,00

OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Gastos Bancarios	431.516,01
Costos y gastos Ejercicios Anteriores	\$ 10.145.493,00
Gastos prestamos año 2014-2015-2016-17	\$ 13.963.017,00
TOTAL NO OPERACIONALES	\$ 24.540.026,01

TOTAL GASTOS

\$ 124.585.825,01

EXCEDENTES DEL EJERCICIO

\$ 56.854.861,06

ADMINISTRADOR
JOSE GERMAMAN BELLO

CONTADORA
MARIA DEL CARMEN LEAL B
 T.P.No.115650-T

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**

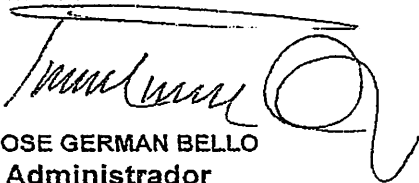
CERTIFICAN QUE:


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


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

83

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 Concejo 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.

504

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	246.470,00
	TOTAL, PARA CAJA GENERAL	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	
15240501	MUEBLES Y ENSERES	14.901.699,00
15241001	EQUIPOS	1.450.700,00
1592	DEPRECIACION ACUMULADA	1.282.088,00
15921001	MAQUINARIA Y EQUIPO	
15921501	EQUIPO DE OFICINA	-14.763.787,00
		-1.457.000,00
TOTAL ACTIVO		\$ 754.607.769,20

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 - 33050501; 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.

506

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	59.564,00
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
----------	-------------------------	---------------

507

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	8.592,31
42505001	AJUSTE EJERCICIOS ANTERIORES	3.011.580,99
42559501	LLAVES INGRESO PORTERIA	250.000,00
42958101	AJUSTE AL PESO	1.249,47

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	254.500,00
51056901	APORTES A ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD	773.460,00
51057001	APORTES A FONDO DE PENSIONES	1.101.500,00
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	6.345.510,00
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
	TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	100.045.799,00

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
	TOTAL, OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	26.076.078,01

TOTAL, GASTOS	\$ 126.121.877,01
---------------	-------------------

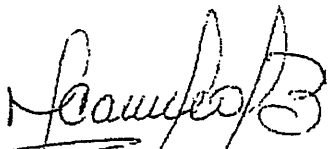
520

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

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

512

CONJUNTO RESIDENCIAL LA VEGA DE OSTOS II

PROYECTO DE PRESUPUESTO 2019
ENERO 1 A DICIEMBRE 31

		ANUAL	MENSUAL
GASTOS DE PERSONAL		23.463.666	1.955.306
Sueldos	12.000.000		1.000.000
Cesantías	1.200.000		100.000
Intereses sobre cesantías	144.000		12.000
Prima de Servicios	1.210.000		100.833
Vacaciones	806.666		67.222
Bonificaciones	4.400.000		366.667
Dotación	369.000		30.750
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
HONORARIOS		55.600.000	4.633.333
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
SEGUROS		1.000.000	83.333
SERVICIOS		47.720.000	3.976.667
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
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		5.100.000	425.000
Maquinaria y Equipo	1.400.000		116.667
Programa Contable World Office	200.000		16.667
Vías de comunicación	3.500.000		291.667
ADECUACION E INSTALACION		27.422.096	2.285.175
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
DIVERSOS		4.818.000	401.500
Gastos de Representación	528.000		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
GASTOS BANCARIOS		500.000	41.667
SUB - TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2019		165.623.762	13.801.980
FONDO DE IMPREVISTOS		1.656.238	138.020
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		9.840.000	820.000
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS 2019		177.120.000	14.760.000

CUOTA DE ADMINISTRACION ESTIMADA POR PREDIO, EN CUOTAS IGUALES EN 62 UNIDADES

180.000

PRESUPUESTO DE INVERSION POR OBRAS PENDIENTES DE REALIZAR		
CAMARAS	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 RESCAUDO MENSUAL
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	7.000.000,00	
ACCESO AL CONDOMINIO	45.000.000,00	
MANTENIMIENTO ALUMBRADO COMUNAL (CAMBIO TRANSDUCTORES, 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 afín, 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 nota 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

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

sl 5

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

FECHA:	1-nov-19	HORA DE INICIACION:	9:10 am
		FINALIZACION:	12:01 am
AUDIENCIA DE :	DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO		
PROCESO :	IMPUGNACION DE ACTAS		
RAD. No. 252904003002-2013-00489-00			
PARTE DEMANDANTE			
Nombres y Apellidos		JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS	
Nit o C.C. #		79.152.297	
FIRMA			
APODERADO			
Nombres y Apellidos		Dr. PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA	
Nit o C.C. #		79.511.093	
T.P.		77.358	
FIRMA			
PARTE DEMANDADA			
Nombres y Apellidos		CONJ. TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II	
REPRESENTANTE LEGAL			
Nit o C.C. #			
FIRMA			
APODERADO - DEMANDADA			
Nombres y Apellidos		Dra. MIREYA RAMIREZ FULIDO	
Nit o C.C. #		39.626.672	
T.P.		99.375	
FIRMA			
FIRMA			
MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ			
JUEZA			



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Segundo Civil Municipal
Fusagasugá Cundinamarca

118
619

AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO

PROCESO: IMPUGNACION DE ACTAS

DEMANDANTE: JULIO EDUARDO VARGAS CEBALLOS

DEMANDADO: CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS
II

RADICACION No. 252904003002-2013-00489-00

Fusagasugá Cundinamarca, primero (01) de noviembre de dos mil diecinueve (2019). Hora de iniciación: 09:10 a.m.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

Una vez verificada la comparecencia conforme quedo registrado en el Acta de Control de Asistencia, se deja constancia que se hizo uso de los medios tecnológicos (videograbadora).

ASISTENTES

Comparecen los apoderados judiciales de las partes. No se hace presente el representante legal de la demandada, a quien se concede el término de tres días para que justifique su no asistencia.

DECLARACION DE CONFESION

Atendiendo que debidamente enterado el representante legal del conjunto turistico no se hizo presente, debidamente enterado y que fue aportado por escrito el cuestionario que debía absolver, se procede a agotar calificar las preguntas, siendo aceptadas las 1 a 8 y la 11, no se aceptan las preguntas distinguidas con los números 9, 10, 12, 13 y 14.

Se tiene confeso, por reunirse los requisitos de ley, el representante legal del conjunto turístico demandado frente a la totalidad de las preguntas que fueron aceptadas por el Juzgado.

RECEPCION TESTIMONIO

No se evacua la declaración del testigo solicitado por la parte actora, teniendo en cuenta que no se hizo presente.

PRECLUSION TERMINO PROBATORIO

No habiendo más pruebas para practicar.

ALEGATOS DE CONCLUSION

Procuradores judiciales presentan sus alegatos de conclusión.

SOLICITUD, DECLARATORIA DE CADUCIDAD

Dentro de sus alegaciones, la apoderada de la demandada solicita la declaratoria del fenómeno de caducidad.

SUSPENSION AUDIENCIA

Siendo la hora de las 10:11 de la mañana y hasta las 11:00 de la mañana.

REANUDACION AUDIENCIA

Siendo las 11:03 a.m., se reanuda la audiencia de instrucción y juzgamiento.

AUTO

Se niega la solicitud de declaratoria de caducidad impetrada por la apoderada judicial del conjunto accionado. Se notifica en estrados. La apoderada presenta recurso de apelación. Se le da aplicabilidad al artículo 322 del C.G.P.

SENTENCIA

Favorable al demandante y del siguiente tenor:

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD de todos los actos llevados a cabo en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II, celebrada el día 27 de abril de 2013.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR sin ningún efecto jurídico las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del CONJUNTO TURÍSTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II llevada a cabo el día 27 de abril de 2013.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar decretada. Oficiese.

CUARTO: CONDENAR en costas a cargo de la parte demandante. Tásense por Secretaría e inclúyase la suma de \$2.446.348.00 Mcte. como agencias en derecho, de conformidad con el Acuerdo 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: NOTIFICAR esta decisión en estrados.

RECURSOS

El apoderado actor conforme. La apoderada de la parte demandada interpone recurso de apelación, indicando que lo hace porque en la sentencia debió ser resuelta su solicitud

620

de declaratoria de caducidad y no en auto separado. En lo demás conforme con la sentencia.

DECISION DEL JUZGADO

Se concede el recurso de apelación interpuesto por la apoderada, en el efecto suspensivo y por ante el Juzgado Civil del Circuito -Reparto de Fusagasugá.

RECURSO DE REPOSICION

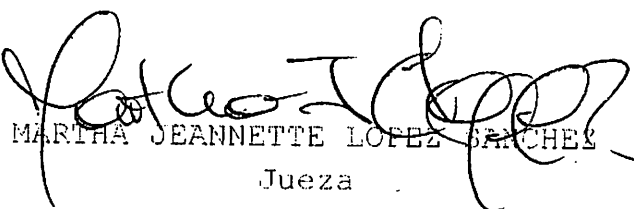
El apoderado actor alude su inconformidad frente a lo decidido, porque el auto emitido no es susceptible de recurso de apelación y la sentencia, no fue objeto de recurso por la apoderada y además no fue sustentado.

DECISION DEL JUZGADO

No se repone la decisión, indicando al apoderado que efectivamente contra el auto que negó la declaratoria de caducidad no es susceptible de apelación, pero si la sentencia porque la apoderada no se encuentra conforme porque en su contenido y parte resolutoria debió proveerse sobre su solicitud de declaratoria de caducidad, amén de que se da aplicación al artículo 322 de la Ley 1564 de 2012, en torno a la sustentación del recurso de alzada. Se notifica en estrados. Sin recursos.

TERMINACION AUDIENCIA

Siendo la hora de las 12:01 del mediodía del 1º de noviembre del año 2019.


MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ
Jueza



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA**

Fusagasugá, veintiocho (28) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Rad. No. 252904003002-2013-00489 00

Tipo de Proceso: Abreviado

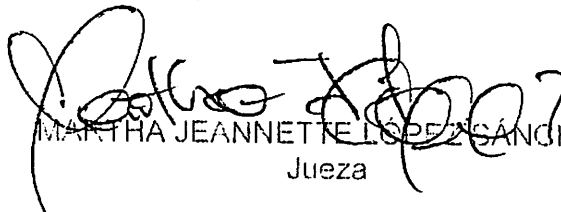
Instancia: Primera

Téngase en cuenta, para todos los efectos legales a que haya lugar, que la apoderada de la parte demandada desistió del recurso de apelación interpuesto en contra de sentencia dictada al interior de este asunto el pasado 1º de noviembre de 2019.

En tal sentido, por Secretaría dese cumplimiento, en lo de su cargo, a las órdenes dada en el referido proveído.


De otra parte y teniendo en cuenta las documentales que anteceden, el despacho tiene por justificada la inasistencia del señor JOSÉ GERMÁN BELLO a la audiencia celebrada el pasado 1º de noviembre de 2019.

NOTIFÍQUESE,


MARTHA JEANNETTE LÓPEZ SÁNCHEZ
Jueza

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 86 fijado en la Secretaría a la hora de las 8:00 a.m., hoy 29 de noviembre de 2019.


DORA RODRÍGUEZ MENDOZA
Secretaria

1 521
113

CONJUNTO RESIDENCIAL VEGA DE OSTOS II
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ABRIL 27 DE 2013
ACTA No. 24

En Silvania Cundinamarca, el día Sábado 27 de abril del año 2013 siendo las 9:00 a.m., previa Convocatoria realizada por el señor MARCO ANTONIO PAREDES en su calidad de Administrador (E) del Conjunto Vega de Ostos II se dio inicio a la reunión de Asamblea General Ordinaria, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos los propietarios el cual se copia a continuación:

CONVOCATORIA
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL VEGA DE OSTOS II
Fecha Asamblea: Sábado 27 de abril de 2013
Hora: 9:00 AM

Lugar: Kiosco del Condominio

El suscrito Administrador del Conjunto Vega de Ostos II con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001, se permite convocar a todos los copropietarios, a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS a celebrarse el día Sábado 27 de Abril de 2013. Hora: 9:00 AM. Lugar: Kiosco del Condominio.

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta
5. Informe de Gestión
6. Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 31 del 2012.
7. Revisión y Aprobación de Presupuesto de Ingresos y Gastos del año 2013.
8. Elección Consejo de Administración.
9. Elección del Administrador
10. Elección Comité de Convivencia
11. Propositiones y varios.

Agradecemos confirmar su asistencia
Cordialmente,

MARCO ANTONIO PAREDES
Administrador (E)