

RV: RADICADO 050013103008-2021-00090-00 ASUNTO RESPUESTA DEMANDA

Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 27/04/2022 8:31 AM

Para: Andres Felipe Hoyos Franco <ahoyosf@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 26 de abril de 2022 15:20

Para: Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: RADICADO 050013103008-2021-00090-00 ASUNTO RESPUESTA DEMANDA



JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Email: ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 52 # 42 - 73, Piso 13 Edificio José Félix de Restrepo

Teléfono: 262 26 25

Micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-civil-del-circuito-de-medellin/47>

De: jorge octavio escobar cañola <jescobarabogado@hotmail.com>

Enviado: martes, 26 de abril de 2022 3:15 p. m.

Para: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICADO 050013103008-2021-00090-00 ASUNTO RESPUESTA DEMANDA

Buenas tardes.

Señores

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. D.

REFERENCIA: Verbal de Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV SAS
RADICADO: 0500131030082021-00090-00

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No 15.041.562, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No 54.425 del C.S. J., obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad **H.J.V. S.A.S.**, con domicilio en Medellín, representada legalmente por su Gerente señora **BIBIANCY DEL SOCORRO GOMEZ DE FLOREZ**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.994.723, **ADJUNTO** de manera oportuna me permito enviar en archivo de PDF con el presente escrito en el primer archivo se encuentra **LA RESPUESTA DE LA DEMANDA** que consta de 71 folios, con las actas No. 32 de 2006, Acta

No. 33 de 2007, Acta 34 de 2008, Acta 35 de 2009, y Acta 36 de 2010 del Centro Comercial Unión Plaza, con todos sus anexos.

Es de advertir que en correo separado debido a lo pesado de los archivos enviare los DOCUMENTOS que se relacionan a continuación como pruebas:

- a).**- Presento copia de las facturas comerciales expedidas por el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias a la empresa HJV LTDA, del periodo comprendido de enero 2006 a diciembre de 2010 relacionadas en la excepción tercera A), así como las facturas comerciales del periodo de enero a diciembre de 2011.
- b).**- Presento copia de los recibos expedidos por el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., sobre los pagos de cuotas de administración ordinaria y extraordinarias, del periodo comprendido de enero de 2006 a septiembre de 2010 relacionados en la excepción tercera A).
- c).**- Presento copia de los recibos de consignación efectuados por la empresa HJV LTDA., a la cuenta bancaria de propiedad del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., en el Banco de Occidente, por concepto de cuotas de administración por el periodo de octubre de 2010 a diciembre de 2011 relacionados en la excepción tercera A) y B).
- d).** - Copia del certificado expedido el día 21 de octubre 21 de 2011, por el representante legal Jorge Iván Rivera Buitrago, en representación del Centro Comercial Plaza P.H., para el cobro de la suma de \$91.128.797, y en contra de la sociedad HJV LTDA., para el proceso ejecutivo tramitado ante el Juzgado 12 Civil de Circuito, bajo el radicado 2011-825.
- f).** - Copia del expediente del proceso ejecutivo que se tramito ante el Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín, demandante CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., demandado HJV LTDA., radicado 2011-01315, que terminó por desistimiento.
- g).**- Paz y salvo expedido por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., del día 12 de mayo de 2010, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 30 de abril de 2.010.
- h).**- Paz y salvo expedido por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., del día 30 de agosto de 2013, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 31 de agosto de 2.013.
- i).**- Paz y salvo expedido por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., del día 23 de octubre de 2013, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 31 de octubre de 2.013.
- j).**- Contrato de arrendamiento celebrado el día 18 de julio de 2006, entre el Centro Comercial Unión Plaza P.H., a nombre del sector A., y la empresa Colombia Móvil S.A. ESP.

Atentamente,

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
T.P. No. 54.425

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Medellín, abril 25 de 2022

Señores

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. D.

REFERENCIA: Verbal de Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV SAS
RADICADO: 0500131030082021-00090-00

ASUNTO. REPUESTA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No 15.041.562, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No 54.425 del C.S. J., obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad **H.J.V. S.A.S.**, con domicilio en Medellín, representada legalmente por su Gerente señora **BIBIANCY DEL SOCORRO GOMEZ DE FLOREZ**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.994.723, oportunamente dentro del termino de traslado (artículo 369 del C.G.P.), procedo a dar **RESPUESTA** a la demanda de la referencia, en orden a los hechos y pretensiones, a como fueron presentados, consecuentemente procedo a formular excepciones de **MERITO** o de **FONDO** en la siguiente forma:

OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACION

El presente escrito se presenta de manera oportuna conforme lo señala el artículo 369, en concordancia con el artículo 301 del Código General del Proceso, en respuesta al auto del día 22 de marzo de 2022, notificado electrónicamente el día 25 de marzo de 2022, fecha en la que se surtió el traslado con entrega de copias, y la notificación por conducta concluyente, que para el caso, el término de traslado para contestar la demanda, es de veinte (20) días, según el numeral tercero del auto admisorio de la demanda, fechado el día 9 de abril de 2021.

Es de advertir, que la notificación por conducta concluyente, en este caso se entiende surtida en la fecha en la que se nos permitió electrónicamente conocer el auto admisorio de la demanda, y en general, se nos dio acceso a todo el expediente, lo que aconteció el día 25 de marzo de 2022, circunstancia por lo cual, el término de traslado del 20 día hábiles, va desde el primer día hábil siguiente que fue el día 28 de marzo de 2022 hasta el día 28 de abril de 2022, inclusive, descontando los días feriados (26 y 27 de marzo, 2, 3, 23 y 24 de abril 2022) y la vacancia judicial por semana santa (del día 9 de abril al 17 de abril de 2022, según Circular PCSJ-

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

22-3 del día 5 de abril de 2022), conforme lo determina el artículo 118 y 301 in fine del C.G.P., termino de traslado dentro de las cuales se radica el presente escrito.

A LOS HECHOS SECCION II RESPONDO

AL HECHO 2.1. Es cierto, el reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial Unión Plaza P.H., se encuentra contenido en las escrituras públicas No. 1016 de marzo 12 de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, la escritura pública No. 2674 del 10 de noviembre de 1992, de la Notaria Catorce de Medellín, y la escritura pública No. 1566 del día 31 de agosto de 1995, de la Notaria Quinta de Medellín.

Es de advertir, que el reglamento de copropiedad no ha sido adaptado a la Ley 675 de 2001, por lo cual en los términos del artículo 86, se entienden incorporadas al reglamento las disposiciones de "**orden público**", con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de las asambleas, como lo dispone la ley.

Señalando de manera especial, que el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y asambleas, como depositarios de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia, de alterar las condiciones jurídico patrimoniales existentes, de frente a las situaciones económica y sociales que efectivamente comparten, como lo expreso la Corte Constitucional en la Sentencia C-488 de 2002¹.

¹ La expresión "y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional"; contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2°, 4° y 58 constitucionales, en el entendido que las asambleas y copropietarios deberán sujetarse a sus reglamentos vigentes para modificar en lo pertinente sus estatutos. Y el aparte "[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas" contenido en el inciso segundo de la misma disposición, tampoco quebranta tales disposiciones, en el entendido que la previsión se aplica exclusivamente a las normas de **orden público** contenidas en la ley.

De modo que los edificios y conjuntos que el 4° de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de **orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley.**

Porque el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y las asambleas de los edificios o conjuntos, como depositarias de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia de **alterar las condiciones jurídico patrimoniales existentes**, de frente a las situaciones económicas y sociales que efectivamente comparten.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

El artículo 86 de la ley 675 de 2.001, textualmente determina:

“Artículo 86. Régimen de transición. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1.948, 16 de 1.985 y 428 de 1.998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos, y las decisiones que tomen en contrario serán ineficaces”.

AL HECHO 2.2. Es cierto, así se expresa en el artículo 21 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, y el artículo 31 y 32 de la escritura No. 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaria Quinta de Medellín.

Advertimos que, el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., se trata de un conjunto de uso comercial cuyos inmuebles de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, en los términos del artículo 3 de la Ley 675 de 2001², en concordancia con el artículo 10, artículo 13 Numeral 2 y 3, y el artículo 20 numeral 17 del Código. de Comercio, sobre actos de naturaleza comercial y elementos del establecimiento de comercio.

AL HECHO 2.2.1. Es cierto.

AL HECHO 2.2.2. Es cierto.

AL HECHO 2.2.3. Es cierto.

AL HECHO 2.3. Es cierto.

AL HECHO 2.4. Nos atenemos a lo que se pruebe.

Salvo en defensa de intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales, que deberán valorarse y ponderarse, previa confrontación de las diferentes disposiciones de la Ley, asunto que no le correspondía a esta Corporación abordar, como quedó explicado.

² Ley 675 de 2001, artículo 3. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...) Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente,

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

El demandante deberá probar, como lo establece la ley, la propiedad de los bienes inmuebles que relacionada en cabeza de las personas que afirma son propietarias.

Debemos señalar que en Colombia la calidad de propietario de un inmueble se acredita con título adquisitivo, y el certificado de libertad y tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de la ubicación del inmueble, a nombre de la persona que se dice ser la propietaria, circunstancia por la cual se trata de unas pruebas calificadas.

El artículo 1857 del Código Civil, establece:

“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, **mientras no se ha otorgado escritura pública.***

Y el artículo 756 del Código Civil consagra:

*“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces **por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.**”*

AL HECHO 2.5. Nos atenemos a lo que se pruebe.

Reiteramos que la calidad de propietario de un inmueble se acredita con título adquisitivo (escritura) y el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

El demandante deberá probar, como lo establece la ley, la propiedad de los bienes inmuebles que relacionada en cabeza de las personas que afirma son propietarias. Así mismo con esas pruebas documentales calificadas acreditar los coeficientes de copropiedad.

AL HECHO 2.6. Es cierto. Pero debemos resaltar que por cuotas de administración **“no se puede considerar y cobrar cualquier suma o concepto”**, como se pretende hacer con la presente demanda, porque el artículo 29 en concordancia con el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, es muy claro, taxativamente en señalar que la obligación de los copropietarios solo existe frente a las **“expensas comunes necesarias”**, que son las erogaciones necesarias causadas por administración y la prestación de **servicios comunes esenciales**, requeridos para la **existencia, seguridad y conservación** de los bienes comunes del edificio o conjunto, **y no por cualquier suma o concepto.**

AL HECHO 2.7. Es cierto.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

AL HECHO 2.7.1. Es parcialmente cierto. Es cierto que en las asambleas sectoriales se toman algunas las determinaciones, que se deben llevar a la asamblea general de copropietarios sector C. Es cierto, que el sector C con la aprobación del presupuesto general de gastos, se aprueba las cuotas de administración, pero en dicho presupuesto deben quedar discriminados todos los sectores A, B y C.

No es cierto que la asamblea general de copropietarios por mayoría pueda imponer "**otro tipo**" de obligaciones distintas a las cuotas de administración o mejor distintas a las expensas comunes necesarias, que no tienen que ver con servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de conjunto, tampoco conceptos que se salen incluso de la respectiva vigencia presupuestal. Tales decisiones son INEFICACES.

La aprobación de expensas comunes diferentes a las esenciales necesarias para la existencia, seguridad y conservación de conjunto en una vigencia presupuestal, de acuerdo al artículo 46 de la Ley 675 de 2001, requieren de una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad de edificio o conjunto³. No pueden aprobarse por tanto conceptos o sumas que se salen de la respectiva vigencia presupuestal, tal como lo establece el artículo 34 de la escritura 1016 de la Notaria Sexta de Medellín, del día 12 de marzo de 1991⁴.

³ Ley 675 de 2001. Artículo 46. Decisiones que exigen una mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio el edificio o conjunto: (...) 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

⁴ Artículo 34 de la Escritura 1016, establece: PRRESUPUESTO. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así.

1).- Cada año, antes del veinte (20) de marzo, la Junta General de Administración sobre proyecto de elaborado conjuntamente con el Administrador del Centro Comercial, determinara un presupuesto de ingresos y de gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias y de las extraordinarias previsibles que se hayan de causar en el periodo comprendido entre el primero (1º) de abril siguiente y el treinta y uno (31) de marzo subsiguiente; según el caso, en el de ingresos se incluirá el superávit liquidado en el periodo anterior; y en el de gastos, el déficit resultante por el mismo periodo. De tales presupuestos se pasarán sendas copias a los propietarios dentro del mismo mes de marzo y con anticipación no menor de diez (10) días a la reunión ordinaria de la Asamblea de Copropietarios.

2).- El administrador del Centro Comercial deberá presentar el presupuesto en la Asamblea General Ordinaria que deberá reunirse de conformidad con lo que más adelante se estipula en este mismo reglamento. La aprobación del presupuesto requerirá la mayoría de los derechos representados en la reunión, siempre que haya quorum. La aprobación del presupuesto de cada sector requerirá la mayoría de los derechos del sector respectivo, representados en la reunión.

3).- Si transcurrido el termino fijado en el reglamento para la reunión ordinaria esta no se hubiere celebrado, o si celebrada no se aprueba el presupuesto, regirá provisionalmente el presentado por el administrador, hasta tanto se celebre la Asamblea General y se apruebe el presupuesto.

4).- Corresponderá a la Junta General de Administración establecer los periodos en los cuales se cobrarán las cuotas correspondientes a los propietarios.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

AL HECHO 2.8. Es parcialmente cierto. Es cierto que el reglamento en el artículo 22 numeral 3, de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, establece una excepción la *“terrazza privada ubicada en el décimo piso que se considera bien de dominio particular y exclusivo del propietario de esta”*, y no hace parte de los bienes comunes del Centro Comercial Unión Plaza P.H., sino que se trata de un bien común de uso privado del propietario de dicho inmueble, el cual puede construirla, sin la autorización de la asamblea general de propietarios o la Junta Sectorial, según el artículo 46 Parágrafo Primero de la escritura 1016 del día 12 de marzo de 1.991, de la Notaria Sexta de Medellín.

Igualmente, es cierto que el artículo 21 literal C)., de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, expresaba que *“Se entiende por sector A la denominada “Torre de Parquaderos”, que comprende los siguientes bienes de dominio particular y exclusivo: Las tres (3) oficinas, los doce (12) cuartos útiles, la terraza, y los trescientos sesenta (360) parqueaderos”*.

Pero los artículos 21 y 22 de la escritura pública No. 1016 de la Notaria Sexta de Medellín, fueron reformados por la escritura pública No. 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaria Quinta de Medellín, pues los siete (7) parqueaderos (Números del 455 al 461) y la terraza en su primer y segundo nivel, situados en el piso 10, identificados matrículas inmobiliarias No. 001-5039569 al 001-5039575, correspondientes a los parqueaderos No. 455 al 461 y la matrícula No. 001-5039588, correspondiente a la terraza, paso hacer la oficina 1020, con dos niveles, para el efecto, sobre la terraza se levantaron unos muros y cubrió con una loza el piso 10, debiéndose cancelar las anteriores matrículas, y asignarle una nueva matrícula inmobiliaria a la oficina 1020, loza que no resulta claro que hubiere pasado hacer un bien común del sector C., pues también el artículo SEPTIMO, de la escritura 1.566 del día 31 de agosto de 1.995, de la Notaria Quinta de Medellín, determina que en *“reunión del día 28 de febrero de 1995, de la Asamblea General de Propietarios, se tomaron las siguientes determinaciones:*

1.- Desafectar del uso y servicio comunes del Sector A, un área de 72.00 metros cuadrados de la zona de circulación vehicular situada en el 9 piso, y el vacío entre los pisos 9 y 10, espacios estos que se integraron a los parqueaderos No. 544 al 461, para así conformar el primer nivel de la OFICINA No. 1020.

2.- Aprobar la nueva construcción que dio lugar a la OFICINA No. 1020, oficina esta que se encuentra descrita y alínderada en la cláusula sexta de esta escritura.

3.- Reformar en el reglamento de propiedad horizontal del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL, lo siguiente:

(...)

- El artículo 21

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

- El artículo 22

Y en artículo OCTAVO numeral 5., se expresa lo siguiente:

"5. El encabezamiento del literal B del artículo 9º, quedara así.

*B. OFICINAS. Existen cuatro (4) oficinas distribuidas una en el piso tercero, distinguida con el apéndice 320; otra en el piso cuarto, distinguida con el apéndice 420; otra integrada por el primer nivel y mezanine se localiza en los pisos quinto y sexto, y esta distinguida con el apéndice 520; y la restante, integrada por dos niveles y mezanine, se localiza en los pisos nueve y decimo, y esta distinguida con el apéndice 1020. Su nomenclatura, áreas y linderos se determinan a continuación de acuerdo con los planos que se protocolizan con esta escritura. El dominio particular y exclusivo de cada una de las oficinas se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie correspondiente al área que va delimitarse: El revestimiento interno del piso. El revestimiento interno de los muros que delimitan dicha área, de las columnas situadas en la misma y **de la losa o cubierta (...)**, y, en general, todo el espacio comprendido entre la superficie dicha, **la cubierta** y los muros y vidrios que la circundan, con los bienes situados dentro del mismo espacio".*

Por lo tanto, no es cierto que el área arrendada (terraza) hoy cubierta del piso 10 segundo nivel oficina 1020, donde fue instalada la antena sea un área común sector C. del Centro Comercial Unión Plaza P.H., como se afirma en el hecho, pues las losas y cubiertas tanto de dichos pisos 320, 420, 520, y de la oficina 1020, con dos niveles en los pisos 9 y 10, fueron declarados como de dominio particular y exclusivo de cada una de las oficinas, al respecto el artículo 8, párrafo segundo, numeral 5, literal B, expresa:

"5. El encabezado del literal B del artículo 9 quedara así:

B. OFICINAS. Existen cuatro (4) oficinas distribuidas una en el piso tercero, distinguida con el apéndice 320; otra en el piso cuarto, distinguida con el apéndice 420; otra integrada por primer nivel y mezanine se localiza en los pisos quinto y sexto y esta distinguida con el apéndice 520; y la restante, integrada por dos niveles y mezanine, se localiza en los pisos noveno y décimo y esta distinguida con el apéndice 1020. Su nomenclatura, áreas y linderos se determinan a continuación de acuerdo con los planos que se protocolizan con esta escritura.

El dominio particular y exclusivo de cada una de las oficinas se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie correspondiente al área que va a delimitarse:

*El revestimiento interno del piso; el revestimiento interno de los muros que delimitan dicha área, de la columnas situadas en la misma y **de la losa o cubierta**; los muros internos de cada oficina, sus servicios sanitarios con sus implementos; las instalaciones eléctricas, telefónicas e hidráulicas, con las conducciones y demás*

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

accesorios existentes dentro del perímetro de cada inmueble, excepto aquellos que se relacionen al tratar sobre bienes destinados al uso común; los marcos, alas de puertas y ventanas, vidrieras, y en general, todo el espacio entre la superficie dicha, **la cubierta** y los muros y vidrios que circundan, con los bienes situados dentro del mismo espacio”.

Y en el numeral 10., se expresó que el artículo 21, quedara así:

“ARTICULO 21. CLASIFICACION. De conformidad con la previsión contenida en el artículo 1 de la ley de 1985, en el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA los bienes afectados al uso común de los propietarios se clasifican así:

a). - Bienes destinados al uso común de todos los propietarios de los bienes de dominio exclusivo del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA.

b). - Bienes destinados al uso común de los propietarios de bienes de dominio particular y exclusivo ubicados en el sector A.

c). - Bienes destinados al uso común de los propietarios de bienes de dominio particular y exclusivo ubicados en el sector B.

Se entiende por sector A la denominada “Torre de Parquaderos” que comprende los siguientes bienes de dominio particular y exclusivo: Las cuatro (4) oficinas, los doce (12) cuartos útiles, y los trescientos cincuenta y tres (353) parquaderos.

Se entiende por sector B la denominada “Plataforma Comercial” que está integrada por los setenta (70) locales ubicados en el nivel inferior y en los pisos primero y segundo.

La anterior clasificación surtirá efectos para distribuir entre los propietarios de bienes de dominio particular y exclusivo, **los gastos** de conservación, mantenimiento, reposición, administración y funcionamiento de dichos bienes y para determinar el número de votos que cada bien de dominio particular corresponda en la reunión de la Asamblea Sectorial.

PARAGRAFO PRIMERO. En ningún caso, la clasificación contenida en el presente artículo, implicara una desmembración de la representación legal de la persona jurídica CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL. Sus efectos se reducen a una distribución interna de los gastos y **de los eventuales beneficios generados en razón de la existencia de los bienes afectados a dicho uso común de todos o parte de los propietarios** y a la determinación del número de votos en la Asamblea Sectorial.

PARAGRAFO SEGUNDO. La utilización por parte de los propietarios de los bienes afectados al uso común, estará regulada por las normas contenidas en el presente

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

reglamento, teniendo en cuenta las características específicas de las distintas clases de bienes afectados al uso común”.

Y en relación con el Artículo 22, BIENES DESTINADOS AL USO Y SERVICIO COMUN DE TODOS LOS PROPIETARIOS, simplemente la escritura 1.566 del día 31 de agosto de 1.995, de la Notaria Quinta de Medellín, **adiciona** un PARAGRAFO **sin reformar** el resto del artículo y lo adiciona en el siguiente sentido.

“PARAGRAFO. El propietario de la oficina No. 1020 tiene la facultad de ampliar la acometidas eléctricas y telefónicas de esta oficina, en consecuencia, los equipos, los transformadores, las redes e instalaciones que sean necesarios para este efecto, serán de propiedad exclusiva; los gastos de sostenimiento, mantenimiento y reposición serán a su cargo”.

Lo anterior significa que la escritura pública No. 1.566 del 31 de agosto de 1.995, a pesar de reformar los estatutos **no cambio** la clasificación y enumeración **taxativa** de los bienes destinados al uso y servicio común de todos los propietarios, establecida en el artículo 22 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, la cual es del siguiente tenor:

“ARTICULO 22. BIENES DESTINADOS AL USO Y SERVICIO COMUN DE TODOS LOS PROPIETARIOS. Están destinados al uso y servicio común de todos los propietarios, los siguientes bienes del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA:

- 1.- EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIIDO EL Centro, descrito y alinderado en el preámbulo de este reglamento.*
- 2.- El subsuelo de acuerdo con las disposiciones legales.*
- 3.- Los cimientos y fundaciones de la edificación, la estructura, las columnas, las losas que forman cada uno de los pisos y que sirven simultáneamente de pisos a unas plantas y de cubiertas a otras, con excepción de la terraza privada ubicada en el décimo piso que se considera bien de dominio particular y exclusivo del propietario de esta.*
- 4.- Las instalaciones generales para el sistema de acueducto, alcantarillado de aguas negras y lluvias, energía y teléfonos.*
- 5.- La subestación eléctrica y el buitrón que conduce las acometidas a esta.*
- 6.- El transformador.*
- 7.- El local para la administración.*
- 8.- La zona común de circulación peatonal frente a la carrera 50 (Palace).*
- 9. La cubierta central en acrílico.*
- 10. Los vacíos.*
- 11. Los muros estructurales”.*

La **adición** de la escritura pública No. 1.566 del día 31 de agosto de 1.995, de la Notaria Quinta de Medellín, pagina 13 y 14, del artículo 22:

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

“ARTICULO 22. BIENES DESTINADOS AL USO Y SERVICIO COMUN DE TODOS LOS PROPIETARIOS.

(...)

“*PARAGRAFO. El propietario de la oficina No. 1020 tiene la facultad de ampliar la acometidas eléctricas y telefónicas de esta oficina, en consecuencia, los equipos, los transformadores, las redes e instalaciones que sean necesarios para este efecto, serán de propiedad exclusiva; los gastos de sostenimiento, mantenimiento y reposición serán a su cargo.*”

AL HECHO 2.9. Es cierto, que sector B, en asamblea general tomo esa decisión, ilegal contrariando los estatutos de la Copropiedad, particularmente el numeral 5 literal B del artículo 9, reformado por la escritura pública No. 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaria Quinta de Medellín, transcrito en el hecho anterior, y violando los derechos adquiridos con justo título de los propietarios del Sector A, concretados en el contrato de arrendamiento celebrado por el representante de la CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA PH, en nombre del sector A., por ser un ingreso de ese sector; violando también las decisiones de las Asambleas Generales de Propietarios, sector C.; así como las asambleas sectoriales A y B, de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, que aprobaron los presupuestos, los balances, estados financieros, las cuotas de administración, la ejecución y fenecimiento de los presupuestos, correspondientes a dichos años, decisiones en las que se aprobó la cuota de administración y los presupuestos.

AL HECHO 2.10. Es cierto, pero se reitera que dicho cambio de interpretación amañado e ilegal, lo realizo el sector B., por ser mayoría en la asamblea general, en contra de los intereses del Sector A., saliéndose de la vigencia presupuestal del año 2010, violando los estatutos (artículo 34 de la Escritura Publica No. 1016 del día 12 de marzo de 1991 de la Notaria Sexta de Medellín), y las decisiones contenidas en el contrato de arrendamiento celebrado con Colombia Móvil y en las actas de las asambleas generales y sectoriales de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, cuando aprobaron los presupuestos, su ejecución y fenecimientos y los balances y estados financieros de los años 2006, 2007, 2008, 2009, y 2010.

Además, que, para el mes de octubre de 2010, dicha obligación ***no se trata de una expensa común necesaria esencial***, es decir, del cobro de un gasto para la ***conservación, mantenimiento, reposición, administración y funcionamiento de copropiedad***, sino de un cambio de imputación de un ingreso sobre unos presupuestos ejecutados o mejor fenecidos de anteriores periodos, que ya habían sido aprobados sus ejecuciones y estados financieros de pérdidas y ganancias, por la asamblea general de propietarios en los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010.

AL HECHO 2.11. Es cierto, que ilegalmente se ordenó en esa acta No. 039 del día 28 de octubre de 2010, el presunto cambio de imputación y el cobro retroactivo de los arrendamientos desde el mes de julio de 2006 hasta septiembre de 2010,

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

olvidándose que las cuotas de administración, los presupuestos de ingresos y gastos, las imputaciones de los ingresos efectuadas en los presupuestos, la ejecución de los mismos, los estados financieros aprobados, de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, ya estaban fenecidos y aprobadas esas ejecuciones presupuestales, por lo cual no se trataba del cobro de una cuota extraordinaria por "**gastos imprevisibles**", sino que se trataba de "**un cambio de imputación y cobro retroactivo ilegal**", que viola las normas presupuestales en particular el artículo 34 de la escritura 1016 del día 12 de marzo de 1.991 de la Notaria Sexta de Medellín, y los derechos adquiridos de todos los propietarios (los artículos 58, 95 numeral 5, 338, 363 de la Constitución Nacional). Por lo demás, como se dijo no se trata del cobro de un gasto para la conservación, mantenimiento, reposición, administración y funcionamiento para la vigencia presupuestal del año 2.010, menos se trataba de una expensa extraordinaria adicional, porque el fondo de imprevistos había sido insuficiente, con lo cual gravemente se viola el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, y el artículo 35 de la Escritura Publica No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, que establece como requisito para el establecimiento de cuotas extraordinarias, que solo cuando las cuotas ordinarias presupuestas fueran insuficientes para atender los gastos esenciales para la **conservación, mantenimiento, reposición, administración y funcionamiento de copropiedad en el respectivo periodo presupuestal y una vez agotado el fondo de imprevistos**, es posible imponerlas, previo agotamiento del fondo de imprevistos, requisito que se echa de menos en el presente caso al revisar los motivos para el establecimiento de dicha obligación, por lo cual, la misma es INEFICAZ.

Además, que el cobro de expensas extra-ordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, y el cobro de expensas comunes diferentes a las necesarias, requieren de la aprobación de una mayoría calificada del 70 % de los coeficientes de propiedad, como lo determina el artículo 3 en concordancia con el artículo 46 numeral 3 de la ley 675 de 2001⁵, y en este caso, la aprobó un mayoría simple, tampoco conto con los votos de los propietarios del sector A, a pesar que afectaba el presupuesto de este sector, violando el numeral 2 del artículo 34 de la escritura pública 1016 del día 12 de marzo de 1992 de la Notaria Sexta de Medellín.

AL HECHO 2.12. Es cierto, que ilegal y absurdamente, se ordenó en esa acta No. 039 del día 28 de octubre de 2010, un cambio de imputación y el cobro retroactivo de los arrendamientos desde el mes de julio de 2006 hasta septiembre de 2010, con

⁵ "Artículo 3. ...Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto. ... No. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

Numeral 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias".

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

intereses moratorios, desde el día 28 de octubre de 2010, pero dicha decisión es **INEFICAZ**.

AL HECHO 2.13. Es cierto, que ilegalmente el Sector B con una mayoritaria simple y no calificada, en contra de los intereses del Sector A., decidió en el acta No. 039 de octubre 28 de 2010, sin ningún criterio contable confiable y veraz, que el valor a reembolsar por el sector A al Sector B, sería de la suma de \$41.367.047.

Pero no es cierto, ni está claro, en los presupuestos aprobados en los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, que el arrendamiento cobrado a Colombia Móvil, en esos años, hubiese sido imputado en esos presupuestos, como un ingreso del sector A., en los presupuestos que se presentaron en aquellos años y que están en las actas, no aparece dicho ingreso debidamente discriminado, individualizado y diferenciado, que permita prima facie llegar a esa conclusión, la demandante deberá probarlo.

AL HECHO 2.14. Es una pretensión ilegal e injusta, por **INEFICAZ**, que viola el artículo 29, 30 y 31, 46 Numeral 2 y 3 de la Ley 675 de 2001, por cuanto, de un lado, implica la imposición de una expensa extraordinaria no esencial cuya cuantía total durante la vigencia presupuestal del año 2010, supera cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias esenciales mensuales. Del otro lado, implica la aprobación del cobro de un concepto que no se corresponde con una expensa necesaria para servicios esenciales del año presupuestal 2010, que incluso afecta retroactivamente varias vigencias presupuestales ya ejecutadas y fenecidas, lesionando con ello derechos adquiridos, establecidos en los estatutos de la Copropiedad particularmente el numeral 5 literal B del artículo 9, reformado por la escritura pública No. 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaria Quinta de Medellín, transcrito al responder el hecho **AL HECHO 2.8.**, y violando también los derechos adquiridos con justo título de los propietarios del Sector A, concretados en el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de julio de 2006, por el representante de la CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA PH, en nombre del sector A., por ser un ingreso de ese sector (clausula octava); y violando también las decisiones de las Asambleas Generales ordinarias de los Propietarios y sectoriales, de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, que aprobaron los presupuestos, los balances, estados financieros, las cuotas de administración, la ejecución y fenecimiento de los presupuestos, y decisiones en todas las que se imputo y se estableció que ese ingreso correspondía al sector A, y no del Sector C o del sector B.

En efecto, se violo el Acta No. 32 del día 8 de mayo de 2006, de la Asamblea General Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general, con vigencia 1 de enero a diciembre 2006, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a febrero de 2006, sector A la suma de \$783.116 y sostenimiento sector C, la suma de \$938.294, para un total de \$ 1.721.410. Y para el periodo marzo a diciembre de 2006, sector A, la suma \$ 728.480 y sostenimiento sector C, la suma de \$945.736, para un total de \$1.674.216.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Se violó el Acta el Acta No. 33 del 22 del día 22 de marzo de 2007, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2007, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2007, sector A la suma de \$1.149.290 y sostenimiento sector C, la suma de \$1.490.368, para un total de \$ 2.639.658. Y para el periodo abril a diciembre de 2007, sector A y sector C, la suma de \$1.918.300, para un total de \$1.918.300.

Se violó el Acta el Acta No. 34 del 22 del día 13 de marzo de 2008, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2008, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a diciembre de 2008, sector A y sector C, la suma de \$1.918.300, para un total de \$ 1.918.300.

Se violó el Acta el Acta No. 35 del 22 del día 18 de marzo de 2009, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2009, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a diciembre de 2009, sector A la suma de \$54.855 y sostenimiento sector C, la suma de \$2.199.700, para un total de \$ 2.254.555.

Se violó el Acta el Acta No. 36 del 22 del día 17 de marzo de 2010, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2010, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2010, sector A la suma de \$56.900 y sostenimiento sector C, la suma de \$2.280.000, para un total de \$ 2.336.900. Y para el periodo abril a diciembre de 2010, sector A, la suma \$37.124 y sostenimiento sector C, la suma de \$1.613.000, para un total de \$1.650.124.

Es de advertir, que en ninguno de estos presupuestos aparece discriminado que el arrendamiento hubiese sido imputado como un ingreso del sector A.

AL HECHO 2.15. No es cierto. De conformidad con el artículo 31 y 32 de la escritura pública No. 1566 del día 31 de agosto de 1.995, de la Notaria Quinta de Medellín, el sector A., tiene un factor de participación en los gastos del **41.194%** y no del **55.409%**, por lo cual la operación aritmética realizada es totalmente equivocada. Tampoco es cierto que el porcentaje de participación de la empresa HJV LTDA., sea de **55.409%**, incluso el porcentaje que consta en el acta No. 39 del día 28 de octubre de 2010, específicamente en la página 3, es de **10.747%**, por lo cual, también bajo este tópico la operación aritmética es totalmente errada.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Nos oponemos porque dicho cobro es ilegal y se trata de una decisión INEFICAZ que modifica los coeficientes de participación en los gastos de la copropiedad de los distintos sectores, lo cual requiere para hacerlo de una reforma estatutaria.

En hipotético caso que no se acepta pero que se plantea en gracia de discusión, que exista algún derecho a ese cobro retroactivo ilegal, debemos indicar que el Centro Comercial Unión Plaza P.H., **desistió incondicionalmente** de dicho cobro, mediante escrito mayo 29 de 2013, presentado dentro del proceso ejecutivo del Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV LTDA, radicado 2011-0825, del Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, proceso que termino mediante auto del día 14 junio de 2013, del Juzgado 8 Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, lo que se asimila a una sentencia absolutoria, **operado el fenómeno de cosa juzgada**, al existir en este proceso ordinario la misma identidad jurídica de las partes, el mismo objeto y se funda en la misma causa que el anterior, según el artículo 303 y 314 del Código General del Proceso.

Es de advertir que, en escrito de desistimiento de mayo 29 de 2013, presentado ante Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, y resuelto después por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Descongestión Medellín, proceso ejecutivo singular de Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra la sociedad HJV LTDA, expediente radicado 2011-825, el desistimiento fue el resultado de un convenio entre las partes, por ello se firmó por las dos partes, no fue de carácter unilateral, desistimiento que se realizó de manera incondicional entre las partes, y lo efectuaron los apoderados de las partes con fundamento en las facultades expresas para de desistir de la acción que contaban los apoderados judiciales.

De otro lado, debemos tener en cuenta que se trata del presunto cobro retroactivo de unos saldos de unos ingresos por concepto de arrendamiento que, a la fecha de presentación de esta respuesta a la demanda, se encuentran prescritos, pues la última presunta obligación, la de agosto de 2010, prescribió el día 1 de septiembre de 2013. Veamos:

Ingresos por concepto de arrendamiento pagado por COLOMBIA MOVIL

AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008
Agosto \$2.100.000	Enero \$1.500.000	Enero \$1.567.200
Septiembre \$1.500.000	Febrero \$1.500.000	Febrero \$1.567.200
Octubre \$ 1.500.000	Marzo \$1.500.000	Marzo \$1.567.200
Noviembre \$1.500.000	Abril \$1.500.000	Abril \$1.567.200
Diciembre \$1.500.000	Mayo \$1.500.000	Mayo \$1.567.200
	Junio \$1.500.000	Junio \$1.567.200
	Julio \$1.526.880	Julio \$1.602.869
	Agosto \$1.567.200	Agosto \$1.653.374
	Septiembre \$1.567.200	Septiembre \$1.653.374

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Octubre \$1.567.200	Octubre \$1.653.374
Noviembre \$1.567.200	Noviembre \$1.653.374
Diciembre \$1.567.200	Diciembre \$1.653.374

AÑO 2009

Enero \$1.653.374
Febrero \$1.653.374
Marzo \$1.653.374
Abril \$1.653.374
Mayo \$1.653.374
Junio \$1.653.374
Julio \$1.707.191
Agosto \$1.783.418
Septiembre \$1.783.418
Octubre \$1.783.418
Noviembre \$1.783.418
Diciembre \$1.783.418

AÑO 2010

Enero \$1.783.418
Febrero \$1.783.418
Marzo \$1.783.418
Abril \$1.783.418
Mayo \$1.783.418
Junio \$1.783.418
Julio \$1.819.086
Agosto \$1.833.000

Y presuntamente en esa acta No. 39 de octubre 28 de 2010, se indica que el Sector A, le adeuda al Sector B, por los ingresos recibidos en un porcentaje del 58.806 %, que en corresponden a las siguientes sumas liquidadas mes a mes de la siguiente forma:

AÑO 2006

Agosto \$1.234.926
Septiembre \$882.090
Octubre \$882.090
Noviembre \$882.090
Diciembre \$882.090

AÑO 2007

Enero \$882.090
Febrero \$882.090
Marzo \$882.090
Abril \$882.090
Mayo \$882.090
Junio \$882.090
Julio \$897.897
Agosto \$921.607
Septiembre \$921.607
Octubre \$921.607
Noviembre \$921.607
Diciembre \$921.607

AÑO 2008

Enero \$921.607
Febrero \$921.607
Marzo \$921.607
Abril \$921.607
Mayo \$921.607
Junio \$921.607
Julio \$942.583
Agosto \$972.283
Septiembre \$972.283
Octubre \$972.283
Noviembre \$972.283
Diciembre \$972.283

AÑO 2009

Enero \$972.283
Febrero \$972.283
Marzo \$972.283
Abril \$972.283
Mayo \$972.283
Junio \$972.283
Julio \$1.003.930

AÑO 2010

Enero \$1.048.756
Febrero \$1.048.756
Marzo \$1.048.756
Abril \$1.048.756
Mayo \$1.048.756
Junio \$1.048.756
Julio \$1.069.731

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Agosto \$1.048.756
Septiembre \$1.048.756
Octubre \$1.048.756
Noviembre \$1.048.756
Diciembre \$1.048.756

Agosto \$1.077.913

Significa que a la fecha todos los saldos se encuentran prescritos, pues la última presunta obligación prescribió el día 1 de septiembre de 2013, al respecto basta observar que el Centro Comercial Unión Plaza P.H., en agosto 1 de 2010, expidió la factura comercial No. 612 de cobro de la cuota de administración, la cual se vencía el 30 de agosto de 2010.

AL HECHO 2.16. No se ha pagado porque se trata de un cobro ilegal, pues no se trata del cobro de expensas ordinarias necesarias esenciales de la vigencia presupuestal del año 2010; menos tiene el carácter de expensa extraordinaria para cubrir gastos imprevisibles de esa vigencia presupuestal, sino del presunto cobro retroactivo de unos dineros recibidos por arrendamiento por el Centro Comercial P.H., de un tercero Colombia Móvil; tampoco está claro en los presupuestos que el Centro Comercial Unión Plaza P.H., los hubiese imputado como ingresos del sector A., porque no aparece discriminados de manera específica en los presupuestos generales de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010. Y en el hipotético caso que se acredite que si fueron imputados, dicho cobro retroactivo afecta los derechos adquiridos establecidos en esos presupuestos debidamente ejecutados y aprobados (viola los artículos 58, 95 numeral 5, 338, 363 de la Constitución Nacional), y se violan los estatutos de la Copropiedad, particularmente los artículos 34 y 35 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991 de la Notaría Sexta de Medellín, el numeral 5 literal B del artículo 9, reformado por la escritura pública No. 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaría Quinta de Medellín, transcrito al responder el hecho **AL HECHO 2.8.**; y violando también los derechos adquiridos con justo título de los propietarios del Sector A, concretados en el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de julio de 2006, por el representante de la CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA PH, en nombre del sector A., por ser un ingreso de ese sector (clausula octava); y violando a su vez, las decisiones de las Asambleas Generales de Propietarios de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, que aprobaron los presupuestos, los balances, estados financieros, las cuotas de administración, la ejecución y los fenecimiento de esos presupuestos y viola los artículos 3, 29 y 35 de la Ley 675 de 2001, sobre la naturaleza jurídica y el régimen de expensas comunes por servicios esenciales y la naturaleza jurídica y el régimen de las expensas extraordinarias, todo lo cual hace que tales decisiones sean **INEFICACES.**

AL HECHO 2.17. Es cierto, pero dicha obligación a la fecha se encuentra prescrita, pues han pasado más de tres (3) años, contados desde la expedición de cada factura comercial y la causación de cada presunta obligación ocurrida el día primero (1) de cada mes comenzando desde el día 1 de julio de 2006 hasta 1 de agosto de

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

2010, por lo cual, la última presunta mensualidad de ellas prescribió el día 1 de septiembre de 2013, teniendo en cuenta la última factura comercial emitida por el Centro Comercial Unión Plaza PH.

AL HECHO 2.18. No me consta, que lo pruebe. La presunta obligación se encuentra prescrita, pues han pasado más de tres (3) años desde que presuntamente se causó y se hizo exigible la última obligación, la que debía ser cobrada con la factura comercial No. 612 del 01 agosto de 2010, significa que prescribió su cobro el día 1 de septiembre de 2013.

AL HECHO 2.19. No me consta, que se pruebe. La obligación se encuentra prescrita, pues han pasado más de tres (3) años desde que presuntamente se causó y se hizo exigible.

AL HECHO 2.20. Es cierto que no se ha pagado ese cobro ilegal y retroactivo, pero dicha obligación a la fecha se encuentra prescrita, pues han pasado más de tres (3) años.

AL HECHO 2.21. No es cierto. En la asamblea general extraordinaria del día 28 de octubre de 2010, contenida en el acta de asamblea de reunión extraordinaria No. 039, se realizó una liquidación que no está acorde con los estatutos de la copropiedad, en particular con el numeral 2 del artículo 24, escritura pública 1016 del 12 de marzo de 1991 de la Notaria Sexta de Medellín, que establece las zonas comunes de uso exclusivo del sector B, dentro de las cuales se encuentran "*Las zonas de circulación peatonal, las escaleras y las rampas que comunican entre sí los niveles que conforman la plataforma comercial del sector B*", área donde el sector B, presta sus servicios en forma exclusiva en ese sector, norma que a su vez debe ser concordada con el artículo 22, 23, 26, 31 y 34.

Ahora bien, en el acta No. 039, estas zonas comunes de usos exclusivo del sector B., fueron incorporadas en la liquidación del seguro como parte del sector C. afectando al sector A., de esta forma la liquidación realizada es ilegal, todo se hizo con el argumento que dicha área era una zona común esencial del sector C, a pesar de lo establecido de manera especial por el numeral 2 del artículo 24, escritura pública 1016 del 12 de marzo de 1991 de la Notaria Sexta de Medellín.

No sobra advertir, que en los estatutos de manera clara y especial establecen las zonas comunes exclusivas y privadas de cada sector, sin embargo, haciendo caso omiso a esas disposiciones, se estableció esa absurda e ilegal liquidación.

Reiteramos que cualquier modificación en los factores de participación en los gastos de los propietarios requiere de una reforma estatutaria, lo cual se echa de menos en el presente caso, lo que hace que dicha decisión y liquidación sea **INEFICAZ**.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

AL HECHO 2.22. No es cierto, el cobro es ilegal, tal como se expuso en la respuesta al hecho anterior. Además, que a la fecha cualquier presunta obligación en ese sentido se encuentra prescrita, por cuanto a la fecha de esta respuesta han transcurrido once (11) años y seis (6) meses, contados del 28 de octubre de 2010, fecha en la que llevo a cabo la reunión o asamblea contenida en el acta No. 039, término que es superior al establecido por la ley, para la prescripción de expensas ordinarias o extraordinarias, obligaciones que en su momento oportunamente fueron facturadas por el Centro Comercial P.H., y que la fecha han transcurrido más de tres (3) años, según el artículo 3 y 31 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 789 del Código de Comercio, y la Ley 1231 de 2008, contados desde la expedición de cada factura comercial.

AL HECHO 2.23. No es cierto. Se reitera que el cobro es ilegal, tal como se expuso en la respuesta al hecho anterior. Además, que a la fecha cualquier presunta obligación en ese sentido se encuentra prescrita, por cuanto han transcurrido once (11) años y seis (6) meses, contados del 28 de octubre de 2010, fecha en la que llevo a cabo la reunión o asamblea contenida en el acta No. 039, término que es superior al establecido por la ley, para la prescripción de expensas ordinarias o extraordinarias de los centros comerciales, que es de tres (3) años.

A LOS HECHOS 2.24., 2.24.1, 2.24.1.1, 2.24.1.2., 2.24.2 y 2.24.2.1. No son ciertos.

Reiteramos que se trata de un cobro ilegal y retroactivo por un presunto cambio de imputación de un ingreso, pues como lo demuestro a continuación la empresa demandada pago todas las cuotas de administración facturadas en su oportunidad en el periodo de los años 2006, 2007, 2008, 2009, hasta septiembre 1 de 2010 por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., pues en los meses subsiguientes a septiembre de 2010, se presentó los cobros ilegales, se pagó de la siguiente forma:

AÑO 2006

FACTURA	No.	VALOR	RECIBO DE PAGO	VALOR
No. 218-	01-01-2006			
SECTOR A		\$783.116		
SECTOR C		\$938.294		
TOTAL MENSUALIDAD		\$1.721.410	No. 0197 -07-01-2006	\$1.721.410
No. 225-	01-02-2006			
SECTOR A		\$783.116		
SECTOR C		\$938.294		
TOTAL MENSUALIDAD		\$1.721.410	No. 0203 -07-02-2006	\$1.721.410
No. 232-	01-03-2006			
SECTOR A		\$728.480		

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0210 -16-03-2006	\$1.674.216
No. 240-01-04-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0216 -06-04-2006	\$1.674.216
No. 247-01-05-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0224 -05-05-2006	\$1.674.216
No. 254-01-06-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0230 -08-06-2006	\$1.674.216
No. 261-01-07-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0236 -08-07-2006	\$1.674.216
No. 268-01-08-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
CUOTA SEGURO	\$7.973.246		
TOTAL MENSUALIDAD	\$9.647.462	No. 0242 -23-08-2006	\$9.647.462
No. 275-01-09-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0249 -08-09-2006	\$1.674.216
No. 282-01-10-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0236 -07-10-2006	\$1.674.216
No. 289-01-11-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0263 -09-11-2006	\$1.674.216
No. 296-01-12-2006			
SECTOR A	\$728.480		

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 02__ -08-07-2006	\$1.674.216
TOTAL PAGADO AÑO 2006			\$28.158.226

AÑO 2007

No. 303-01-01-2007			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0281 -12-01-2007	\$1.674.216

No. 310-01-02-2007			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0291 -06-02-2007	\$1.674.216

No. 317-01-03-2007			
SECTOR A	\$1.149.290		
SECTOR C	\$1.490.368		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.639.658	No. 0301 -08-03-2007	\$2.639.658

No. 324-01-04-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0309 -06-04-2007	\$1.918.300

No. 331-01-05-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0315 -16-05-2007	\$1.918.300

No. 338-01-06-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0321-21-06-2007	\$1.918.300

No. 345-01-07-2007			
SECTOR A	\$		
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0328 -23-07-2007	\$1.918.300

No. 352-01-08-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0341 -17-08-2007	\$1.918.300

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

No. 359-01-09-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
CUOTA SEGURO	\$4.000.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$5.918.300	No. 0348 -17-09-2007	\$1.918.300
		No. 0346-10-09-2007	\$4.000.000
No. 373-01-10-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
CUOTA SEGURO	\$2.259.200		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.177.500	No. 0360 -19-10-2007	\$4.177.500
No. 380-01-11-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0367 -14-11-2007	\$1.918.300
No. 387-01-12-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 368 -15-12-2007	\$1.918.300
TOTAL PAGADO AÑO 2007			\$28.711.990

AÑO 2008

No. 394-01-01-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.041.263		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.041.263	No. 0382 -21-01-2008	\$2.041.263
No. 401-01-02-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.041.263		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.041.263	No. 0391 -18-02-2008	\$2.041.263
No. 408-01-03-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.041.263		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.041.263	No. 0403 -27-03-2008	\$2.041.263
No. 416-01-04-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
DESCUENTO	\$- 368.889		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.549.411	No. 0412 -25-04-2008	\$1.549.411

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

No. 423-01-05-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0418 -20-05-2008	\$1.918.300
No. 430-01-06-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0431-24-06-2008	\$1.918.300
No. 437-01-07-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0438 -14-07-2008	\$1.918.300
No. 443-01-08-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0446 -13-08-2008	\$1.918.300
No. 451-01-09-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
CUOTA SEGURO	\$2.500.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.418.300	No. 0455 -08-09-2008	\$4.418.300
No. 458-01-10-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
CUOTA SEGURO	\$1.735.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$3.364.000	No. 0461 -07-10-2008	\$3.654.000
No. 465-01-11-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0484 -10-11-2008	\$1.918.300
No. 472-01-12-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
CUOTA EXTRA	\$1.150.980		
TOTAL MENSUALIDAD	\$3.069.280	No. 498 -10-12-2008	\$3.069.280
TOTAL PAGADO AÑO 2008			\$28.406.280

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

AÑO 2009

No. 479-01-01-2009			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.065.434		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.065.434	No. 0513 -22-01-2009	\$2.065.434
No. 486-01-02-2009			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.065.434		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.065.434	No. 0516 -06-02-2009	\$2.065.434
No. 493-01-03-2009			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.065.434		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.065.434	No. 0530 -10-03-2009	\$2.065.434
No. 500-01-04-2009			
SECTOR A			
	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0540 -24-04-2009	\$2.254.555
No. 507-01-05-2009			
SECTOR A			
	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0552 -24-05-2009	\$2.254.555
No. 514-01-06-2009			
SECTOR A			
	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0557 -04-06-2009	\$2.254.555
No. 521-01-07-2009			
SECTOR A			
	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA EXTRA	\$2.254.555		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.509.110	No. 0571 -11-07-2009	\$4.509.110
No. 528-01-08-2009			
SECTOR A			
	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA EXTRA	\$2.500.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.754.555	No. 0585 -19-08-2009	\$4.754.555

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

No. 535-01-09-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA SEGURO	\$3.000.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$5.254.555	No. 0592 -08-09-2009	\$5.254.555
No. 542-01-10-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA SEGURO	\$2.925.526		
TOTAL MENSUALIDAD	\$5.180.081	No. 0602 -08-10-2009	\$5.180.081
No. 549-01-11-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0614 -13-11-2009	\$2.254.555
No. 556-01-12-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0625 -11-12-2009	\$2.254.555
TOTAL PAGADO AÑO 2009			\$37.167.378

AÑO 2010

No. 563-01-01-2010			
SECTOR A	\$ 56.900		
SECTOR C	\$2.280.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.336.900	No. 0637 -18-01-2010	\$2.336.900
No. 570- 01-02-2010			
SECTOR A	\$ 56.900		
SECTOR C	\$2.280.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.336.900	No. 0644 -10-02-2010	\$2.336.900
No. 577- 01-03-2010			
SECTOR A	\$ 56.900		
SECTOR C	\$2.280.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.336.900	No. 0652 -12-03-2010	\$2.336.900
No. 584- 01-04-2010			
SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0662-21-04-2010	\$1.650.124

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

No. 591- 01-05-2010			
SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0673-19-05-2010	\$1.650.124

No. 598- 01-06-2010			
SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0684-17-06-2010	\$1.650.124

No. 605- 01-07-2010			
SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0694-12-07-2010	\$1.650.124

No. 612- 01-08-2010			
SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0704-21-08-2010	\$1.650.124
SUBTOTAL PAGADO AGOSTO 2010			\$8.250.620

Como puede verse en el periodo comprendido en 1 de junio de 2006 al 1 de agosto de 2010, la empresa HJV LTDA., se encontraba a **PAZ Y SALVO** por concepto de cuotas de administración con el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., tal como se deduce de las facturas comerciales con nota de cancelada y los recibos de pago entregados por la entidad demandante. Situación que cambia con la absurda e ilegal pretensión del sector B, con el acta No. 39 del día 28 de octubre de 2010, y ahora del Centro Comercial P.H., de realizar un cobro retroactivo cambiando una imputación de un ingreso sin que la sentencia que aduce la entidad demandante hubiese ordenado indemnización o compensación alguna para ninguna de las partes en litigio o terceros.

Ahora bien, en los meses subsiguiente la empresa HJV LTDA., pago las siguientes sumas:

-Consignación realizada el día 21-09-2010	\$1.857.550
-Consignación realizada el día 19-10-2010	\$1.857.539
-No. 623 -02-10-2010	
CUOTA EXTRA \$3.531.780	No. 711-04-10-2010 \$3.531.780
-Consignación realizada el día 10-11-2010	\$1.857.539
-Consignación realizada el día 06-12-2010	\$1.857.539
TOTAL PAGADO AÑO 2010	\$19.212.567

De acuerdo con el Acta No. 36 de marzo 11 de 2010, asamblea general ordinaria, sector C, en la cual entre otras cosas se aprobó el presupuesto de gastos para el

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

año 2010, la cuota de sostenimiento de enero a marzo de 2010, de sector A, para la empresa HJV LTDA., asignada fue de \$56.900 y para el sector C de \$2.280.000, y para el periodo de abril a diciembre de 2010, para el sector A fue de \$37.124 y para el sector C de \$1.613.000. Al revisar los pagos realizados por la empresa HJV LTDA., se observa que los meses de enero a agosto de 2010, se corresponden con dicho presupuesto, y para los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre pago una suma superior a la determinada en dicho presupuesto.

En ese mismo orden de ideas debemos decir, que a pesar que el presupuesto aprobado mediante acta 36 de marzo 11 de 2010, los ingresos por arrendamiento de la losa de la oficina 1020, de propiedad de Cryogas S.A., se asumía como un ingreso del sector A., ya en el Acta 38 de agosto 31 de 2010, reunión extraordinaria para realizar una presunta “**adición**” del presupuesto, se incorpora el ingreso como del sector C., es decir, como una zona común general (de ello se dejó constancia en la página 8 del acta 38), beneficiando de esta forma al Sector B, y contrariando lo dispuesto en el art. 21 literal C y art. 22 de la Escritura Publica 1016 del 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, reformados por la escritura pública 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaria 5 de Medellín, art. 7 y 8, parágrafo segundo, numeral 5, literal B, como se expuso al responder el hecho 2.8.

El otro punto tratado en esa reunión extraordinaria fue el referente a establecer un gasto **en publicidad**, que en ese momento solo beneficiaba al sector B, y al revisar el presupuesto se incrementan los gastos en diferentes rublos, sin que al respecto exista una explicación razonable sobre la “**necesidad y urgencia**”, con agotamiento previo del fondo de imprevistos, para poder que se constituya en un “**gasto urgente imprevisto sobreviniente**”, que amerita un reunión extraordinaria, para satisfacer la “**prestación de los servicios comunes esenciales**”, con lo cual se viola flagrantemente el art. 29 y 35 parágrafo de la Ley 675 de 2001, máxime que la copropiedad para gastos urgentes tiene establecido un fondo de reserva, tal como lo determina el art. 92 de la escritura pública 1016 de marzo 12 de 1991, de la Notaria 6 de Medellín, y a su vez, lo determina el art. 35 parágrafo de la Ley 675 de 2001. De otra parte, se viola el art. 31 de la escritura 1016 de 1991, que **establece el costo de publicidad, promoción o propaganda comercial, como un costo exclusivo del sector B**. Lo mismo establece el art. 80 Parágrafo de la escritura 2674 de noviembre 10 de 1992, de la Notaria 14 de Medellín. Luego se realiza la reunión extraordinaria del día 28 de octubre de 2010, contenida en el acta 039.

Ahora bien, **NO ES CIERTO** que la cuota de administración determinada en el presupuesto aprobado en el Acta 40 del día 31 de marzo de 2011, de la Asamblea General de Propietarios, Sector C., fuera la suma de \$3.023.778 para los meses de enero a marzo de 2011, y de la suma de \$3.051.420, para el periodo abril al diciembre de 2011. En esa acta se aprobó un presupuesto total de gastos de \$29.596.000, mal puede decirse que para ese periodo le corresponde esas sumas de cuotas de administración a la empresa HJV LTDA, según el coeficiente de copropiedad.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

Es de advertir, que en el Acta No. 40 del día 31 de marzo de 2011, de la Asamblea General de Propietarios, sector C., no se discrimina la cuota de administración de la empresa HJV LTDA, sin embargo, dicha empresa pago las siguientes sumas:

AÑO 2011	
Consignación realizada el día 06-01-2011	\$1.857.539
Consignación realizada el día 07-02-2011	\$1.857.539
Consignación realizada el día 03-03-2011	\$2.154.745,24
Consignación realizada el día 18-04-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 18-05-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 21-06-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 25-07-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 12-08-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 19-09-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 13-10-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 15-11-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 07-12-2011	\$1.931.841
TOTAL CONSIGNADO AÑO 2011	\$23.256.392,24

AL HECHO 2.25. No es cierto, es una pretensión de la demandante que no tiene respaldo alguno, pues al confrontar los pagos efectuados por la sociedad demandada en el año 2011 que ascienden a la suma de **\$23.256.392,24**, y no al valor reconocido por la demandante que suma a penas en total **\$20.593.547**, siendo notable la diferencia. Pero es de advertir, que cualquier saldo o suma por correspondiente del periodo comprendido entre julio del año 2006 a diciembre del año 2011, se encuentra prescrita, porque a la fecha de respuesta y oposición a la presente demanda, han transcurrido diez (10) años, cuatro (4) meses, termino superior al establecido en la ley para la prescripción de las obligaciones contenidas en facturas comerciales de cuotas de administración (tres años), o de la fecha de causación o exigibilidad de cada cuota de administración como obligación civil (cinco años), teniendo en cuenta el certificado expedido por la administración del Centro Comercial.

AL HECHO 2.26. No es cierto, se responde de igual forma que el hecho anterior.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

A LOS HECHOS 2.27., 2.27.1, 2.27.2., 2.27.3., 2.27.4., y 2.27.5. Es cierto, que ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, radicado 05001310301220110082500, proceso ejecutivo singular del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H. contra ORGANIZACIÓN HJV LTDA., Nit. 811018501-1, por la suma de TREINTA Y UN MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$31.019.452), por cuotas extras de arrendamiento de zona techo Colombia Móvil común adeudadas desde julio de 2006 hasta el 30 de agosto de 2010, por parqueaderos 102, 301, 302, 303 y 304, matriculas inmobiliarias No. 01N5039213, 01N5039216, 01N5039415, y 293 parqueaderos más.

También se demanda ejecutivamente la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEITITRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$65.523.474), por cuotas de administración retroactivas adeudadas desde enero de 2010 hasta el día 30 de octubre de 2011, de los mencionados parqueaderos.

Así mismo la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS (\$2.403.590), por cuota extraordinaria de construcción rampa para discapacitados causada el día 30 de septiembre de 2010 de los mencionados parqueaderos.

Por último, se pretende la suma de SIETE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$7.066.965), por cuota extraordinaria de seguro causada el 31 de agosto de 2010 de los mencionados parqueaderos.

Se reconoce que la demandada ha realizado pagos por la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL SESICIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$46.126.642), todo ello según la siguiente liquidación:

2006	Periodo	exigibilidad	Cuota extra Arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota extra construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
julio	1 al 30	1 ago 06	230.820				230.820	3.462	234.282
agosto	1 al 30	1 sep 06	577.050				811.332	12.170	823.502
sept	1 al 30	1 oct 06	577.050				1.400.552	21.008	1.421.561
octu	1 al 30	1 nov 06	577.050				1.998.611	29.979	2.028.590
novie	1 al 30	1 dic 06	577.050				2.605.640	39.085	2.644.724
diciem	1 al 30	1 ene 07	577.050				3.221.774	48.327	3.270.101

2007	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	cuota seguro	Cuota extra construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 feb 07	577.050				577.050	8.656	585.706
febrero	1 al 30	1 mar 07	577.050				1.162.756	17.441	1.180.197
marzo	1 al 30	1 abr 07	577.050				1.757.247	26.359	1.783.606
abril	1 al 30	1 may 07	577.050				2.360.656	35.410	2.396.066
mayo	1 al 30	1 jun 07	577.050				2.973.116	44.597	3.017.712
junio	1 al 30	1 jul 07	577.050				3.594.762	53.921	3.648.684

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

julio	1 al 30	1 ago 07	587.360				4.236.044	63.541	4.299.548
agos	1 al 30	1 sep 07	602.901				4.902.485	73.537	4.976.023
sep	1 al 30	1 oct 07	602.901				5.578.924	83.684	5.662.608
oct	1 al 30	1 nov 07	602.901				6.265.509	93.983	6.359.491
nov	1 al 30	1 dic 07	602.901				6.962.392	104.436	7.066.828
dic	1 al 30	1 ene 08	602.901				7.669.729	115.046	7.784.775

2008	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 feb 08	602.901				602.901	9.044	611.945
febrero	1 al 30	1 marz 08	602.901				1.214.846	18.223	1.233.068
marzo	1 al 30	1 abr 08	602.901				1.835.969	27.540	1.863.509
abril	1 al 30	1 may 08	602.901				2.466.410	36.996	2.503.406
mayo	1 al 30	1 jun 08	602.901				3.106.307	46.595	3.152.901
junio	1 al 30	1 julio 08	602.901				3.755.802	56.337	3.812.140
julio	1 al 30	1 agos 08	616.624				4.428.764	66.431	4.495.195
agost	1 al 30	1 sep 08	636.053				5.131.248	76.969	5.208.217
sept	1 al 30	1 oct 08	636.053				5.844.270	87.664	5.931.934
oct	1 al 30	1 nov 08	636.053				6.567.987	98.520	6.666.507
nov	1 al 30	1 dic 08	636.053				7.302.560	109.538	7.412.098
dic	1 al 30	1 ene 09	636.053				8.048.151	120.722	8.168.873

2009	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 09	636.053				5.844.270	87.664	5.931.934
febrero	1 al 30	1 marz 09	636.053				6.567.987	98.520	6.666.507
marzo	1 al 30	1 abr 09	636.053				7.302.560	109.538	7.412.098
abril	1 al 30	1 may 09	636.053				8.048.151	120.722	8.168.873
mayo	1 al 30	1 jun 09	636.053				8.804.025	132.074	8.937.000
junio	1 al 30	1 jul 09	656.756				9.573.053	143.596	9.716.649
julio	1 al 30	1 agos 09	686.081				10.373.405	155.601	10.529.006
agos	1 al 30	1 sep 09	686.081				11.215.087	168.226	11.383.313
sept	1 al 30	1 oct 09	686.081				12.069.394	181.041	12.250.435
oct	1 al 30	1 nov 09	686.081				12.936.516	194.048	13.130.564
nov	1 al 30	1 dic 09	686.081				13.816.645	207.250	14.023.895
dic	1 al 30	1 ene 10	686.081				14.709.976	220.650	14.930.625

2010	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración retroactiva	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 10	686.081				3.610.431	54.156	1.384.587
febrero	1 al 30	1 marz 10	686.081				4.995.018	74.925	2.789.944
marzo	1 al 30	1 abr 10	686.081				6.400.375	96.006	4.216.380
abril	1 al 30	1 may 10	686.081				7.826.811	117.402	6.331.214
mayo	1 al 30	1 jun 10	686.081				9.941.645	149.125	8.477.769
junio	1 al 30	1 jul 10	686.081				12.088.200	181.323	10.656.523
julio	1 al 30	1 agos 10	699.802				14.280.675	214.210	12.881.885
agos	1 al 30	1 sep 10	705.155		7.066.965		23.578.355	353.675	22.319.031
sept	1 al 30	1 oct 10				2.403.590	27.646.971	414.705	19.802.217
oct	1 al 30	1 nov 10					22.726.567	340.899	21.209.927
nov	1 al 30	1 dic 10					24.134.277	362.014	22.638.752
dic	1 al 30	1 ene 11					25.563.102	383.447	24.069.009

2011	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración retroactiva	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

enero	1 al 30	1 febr 11		3.023.778			25.342.809	380.142	23.865.412
febrero	1 al 30	1 marz 11		3.023.778			26.889.190	403.338	25.434.989
marzo	1 al 30	1 abr 11		3.023.778			28.458.767	426.881	27.028.109
abril	1 al 30	1 may 11		3.051.420			30.079.529	451.193	28.375.977
mayo	1 al 30	1 jun 11		3.051.420			31.427.397	471.411	29.966.967
junio	1 al 30	1 jul 11		3.051.420			33.018.387	495.276	33.513.663
julio	1 al 30	1 agos 11		3.051.420			36.565.083	548.476	33.249.877
agos	1 al 30	1 sep 11		3.051.420			36.301.297	544.519	34.913.975
sept	1 al 30	1 oct 11		3.051.420			37.965.395	569.481	36.603.035
oct	1 al 30	1 nov 11		3.051.420			39.654.455	594.817	40.249.272
nov	1 al 30	1 dic 11							
dic	1 al 30	1 ene 12							

CONCEPTO	
CUOTA ADMON RETROACTIVA	\$65.523.474
CUOTA EXTRA ARRIENDO TECHO	\$31.019.452
CUOTA EXTRA CONSTRUCCION RAMPA	\$2.403.590
CUOTA EXTRA SEGURO AMIT	\$7.066.965
INTERESES	\$31.238.958
SUBTOTAL	\$137.252.439
ABONOS	\$46.123.642
TOTAL DEUDA	\$91.128.797

Debemos resaltar que en esta liquidación se cobran interés moratorio sobre las cuotas extras de arrendamiento de techo de zona común adeudadas desde julio de 2006 hasta el 30 de agosto de 2010, y se liquidan esos intereses mes a mes sobre cada cuota desde julio de 2006, a pesar que el Acta No. 039 de octubre de 2010, establecía que los intereses moratorios se liquidarían desde el día 1 de noviembre de 2010.

Pero también el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA PH., promovió proceso ejecutivo contra HJV LTDA., por los mismos conceptos ante el Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín, bajo el radicado 05001400301720110131500, en relación con la oficina 320 con matrícula inmobiliaria No. 01N5039213, los conceptos y suma que se muestran a continuación:

Cuota extra de arrendamiento de zona común adeudadas desde el mes de julio de 2006 hasta el 30 de agosto de 2010, por la suma de UN MILLON CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$1.049.969).

Por la suma de NUEVE MILLONES CIENTO DOS MIL TREINTA PESOS (\$9.102.030), por cuota de administración extraordinaria retroactiva de enero de 2010 hasta el 30 de diciembre de 2011.

Por la suma de TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$305.558), por cuota extraordinaria por cobro de rampa para discapacitados causada el día 30 de septiembre de 2010.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Por la suma de NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$985.692), por cuota extraordinaria de seguro causada el día 31 de agosto de 2010.

Se solicita se reconozca a la demanda que ha realizado abonos por la suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS (\$1.900.000).

Todo ello según la siguiente liquidación:

2006	Periodo	exigibilidad	Cuota extra Arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota extra construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
julio	1 al 30	1 ago 06	7.812				7.812	117	7.929
agost	1 al 30	1 sep 06	19.550				27.479	412	27.891
sept	1 al 30	1 oct 06	19.530				47.421	711	48.133
octu	1 al 30	1 nov 06	19.530				67.663	1.015	68.678
novie	1 al 30	1 dic 06	19.530				88.208	1.323	89.531
diciem	1 al 30	1 ene 07	19.530				109.061	1.636	110.697

2007	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	cuota seguro	Cuota extra construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 feb 07	19.530				130.227	1.953	132.180
febrero	1 al 30	1 mar 07	19.530				151.710	2.276	153.086
marzo	1 al 30	1 abr 07	19.530				173.516	2.603	176.118
abril	1 al 30	1 may 07	19.530				195.648	2.935	198.583
mayo	1 al 30	1 jun 07	19.530				218.113	3.272	221.385
junio	1 al 30	1 jul 07	19.530				240.915	3.614	244.529
julio	1 al 30	1 ago 07	19.880				264.409	3.966	268.375
agos	1 al 30	1 sep 07	20.415				288.790	4.332	293.122
sep	1 al 30	1 oct 07	20.415				313.537	4.703	318.240
oct	1 al 30	1 nov 07	20.415				338.655	5.080	343.734
nov	1 al 30	1 dic 07	20.415				364.149	5.462	369.612
dic	1 al 30	1 ene 08	20.415				390.027	5.850	395.877

2008	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 feb 08	20.415				417.292	6.244	422.536
febrero	1 al 30	1 marz 08	20.415				442.951	6.644	449.596
marzo	1 al 30	1 abr 08	20.415				470.011	7.050	477.061
abril	1 al 30	1 may 08	20.415				497.476	7.462	504.938
mayo	1 al 30	1 jun 08	20.415				525.353	7.880	533.233
junio	1 al 30	1 julio 08	20.415				553.648	8.305	561.953
julio	1 al 30	1 agos 08	20.869				582.822	8.742	591.564
agost	1 al 30	1 sep 08	21.527				613.091	9.196	622.288
sept	1 al 30	1 oct 08	21.527				643.815	9.657	653.472
oct	1 al 30	1 nov 08	21.527				674.999	10.125	685.124
nov	1 al 30	1 dic 08	21.527				706.651	10.600	717.251
dic	1 al 30	1 ene 09	21.527				738.778	11.082	749.859

2009	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 09	21.527				771.386	11.571	782.957

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

febrero	1 al 30	1 marz 09	21.527				804.484	12.067	816.551
marzo	1 al 30	1 abr 09	21.527				838.078	12.571	850.650
abril	1 al 30	1 may 09	21.527				872.177	13.083	885.259
mayo	1 al 30	1 jun 09	21.527				906.786	13.602	920.388
junio	1 al 30	1 jul 09	22.227				941.915	14.129	956.044
julio	1 al 30	1 agos 09	23.220				978.271	14.674	992.945
agos	1 al 30	1 sep 09	23.220				1.016.165	15.242	1.031.407
sept	1 al 30	1 oct 09	23.220				1.054.627	15.819	1.070.447
oct	1 al 30	1 nov 09	23.220				1.093.667	16.405	1.110.072
nov	1 al 30	1 dic 09	23.220				1.108.292	16.999	1.158.291
dic	1 al 30	1 ene 10	23.220				1.173.511	17.603	1.191.114

2010	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración retroactiva	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 10	23.220				1.586.084	23.791	1.318.375
febrero	1 al 30	1 marz 10	23.220				1.713.345	25.700	1.447.545
marzo	1 al 30	1 abr 10	23.220				1.842.515	27.638	1.578.653
abril	1 al 30	1 may 10	23.220				1.973.623	29.604	1.798.127
mayo	1 al 30	1 jun 10	23.220				2.193.097	32.896	2.020.894
junio	1 al 30	1 jul 10	23.220				2.415.864	36.238	2.247.002
julio	1 al 30	1 agos 10	23.683				2.642.435	39.637	2.476.971
agos	1 al 30	1 sep 10	23.886		985.692		3.656.279	57.874	3.711.053
sept	1 al 30	1 oct 10				305.558	4.388.361	65.825	4.454.187
oct	1 al 30	1 nov 10					4.825.937	72.389	4.898.326
nov	1 al 30	1 dic 10					5.270.076	79.051	5.349.127
dic	1 al 30	1 ene 11					5.720.877	85.813	5.806.690

2011	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración retroactiva	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 11		384.390			6.191.080	92.866	6.283.946
febrero	1 al 30	1 marz 11		3.84.390			6.668.336	100.025	6.768.361
marzo	1 al 30	1 abr 11		3.84.390			7.152.751	107.291	7.260.043
abril	1 al 30	1 may 11		387.540			7.647.583	114.714	7.762.296
mayo	1 al 30	1 jun 11		387.540			8.149.836	122.248	8.272.084
junio	1 al 30	1 jul 11		387.540			8.659.624	129.894	8.789.518
julio	1 al 30	1 agos 11		387.540			9.177.058	137.656	9.314.714
agos	1 al 30	1 sep 11		387.540			9.702.254	145.534	9.847.788
sept	1 al 30	1 oct 11		387.540			10.235.328	153.530	10.388.858
oct	1 al 30	1 nov 11		387.540			10.776.398	161.646	10.938.044
nov	1 al 30	1 dic 11		387.540			11.325.584	169.884	11.495.468
dic	1 al 30	1 ene 12		387.540			11.883.008	178.245	12.061.253

CONCEPTO	
CUOTA ADMON RETROACTIVA	\$9.102.030
CUOTA EXTRA ARRIENDO TECHO	\$1.049.969
CUOTA EXTRA CONSTRUCCION RAMPA	\$305.558
CUOTA EXTRA SEGURO AMIT	\$985.692
INTERESES	\$2.518.004
SUBTOTAL	\$13.961.253
ABONOS	\$1.900.000
TOTAL DEUDA	\$12.061.253

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Debemos resaltar que en esta liquidación absurdamente se cobran intereses moratorios sobre las cuotas extras de arrendamiento de techo de zona común adeudadas desde julio de 2006 hasta el 30 de agosto de 2010, y se liquidan esos intereses mes a mes sobre cada cuota extraordinaria desde julio de 2006, a pesar que el Acta No. 039 de octubre de 2010, establecía que los intereses moratorios se cobrarían y liquidarían desde el día 1 de noviembre de 2010.

AL HECHO 2.27.6. Es parcialmente cierto. Es cierto que mediante escrito fechado el día 29 de mayo de 2013, se presentó el desistimiento del proceso ejecutivo del Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV LTDA, radicado 2011-0825, del Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, dicho desistimiento se realizó de común acuerdo en entre las partes, el proceso ejecutivo que fue terminado mediante auto de junio 14 de 2013.

Es cierto que existe identidad jurídica de partes, de objeto y causa, operando el fenómeno jurídico de la cosa juzgada. No es cierto, que el desistimiento fuera condicional, el mismo fue de común acuerdo e incondicional.

Es de agregar que mediante escrito fechado el día 29 de mayo de 2013, se presentó desistimiento del proceso ejecutivo del Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV LTDA, radicado 2011-1715, del Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín, dicho desistimiento se realizó de común acuerdo en entre las partes, el proceso ejecutivo que fue terminado mediante auto de junio 5 de 2013. Es cierto que existe identidad jurídica de partes, de objeto y causa, operando el fenómeno jurídico de la cosa juzgada. El desistimiento fue incondicional y de común acuerdo entre las partes.

AL HECHO 2.27.7. Es cierto.

AL HECHO 2.27.8. Es parcialmente cierto, es cierto que se ordenó la expedición de copia de todo el expediente, sin embargo, deliberadamente se omitió presentar el certificado expedido por el Administrador como título ejecutivo para el proceso ejecutivo que curso en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, radicado 2011-0825, también se omite presentar las facturas comerciales de cobro emitidas en los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010.

AL HECHO 2.28. Es cierto.

AL HECHO 2.29. No me consta, deberá probarlo. Es de advertir, que la presentación de una demanda es un acto unilateral de parte.

AL HECHO 2.30. A la empresa HVJ LTDA, no le consta, por cuanto, no fue parte en dicho proceso.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

AL HECHO 2.30.1. Es cierto, así se deduce la copia de la sentencia. Es de advertir, que en la sentencia en ningún momento se ordena indemnización por devolución o compensación de dineros a favor o en contra de las partes o de alguna persona.

AL HECHO 2.30.2. Es cierto, así se deduce de las copias del proceso presentado.

AL HECHO 2.30.3. Es cierto.

AL HECHO 2.31. No es cierto, el desistimiento se presentó de común acuerdo y el mismo fue incondicional. Dicho desistimiento produjo los efectos de cosa juzgada.

La sentencia mediante la cual se ordenó la nulidad del acta sin número del día 3 de mayo de 2013, asamblea general extraordinaria, sector C, en ningún momento ordeno compensaciones o indemnizaciones a favor de ninguna persona, mal puede estructurarse sobre la misma, pretensiones económicas como lo plantea el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., contra terceros que no fueron parte en dicho proceso.

AL HECHO 2.32. No es un hecho, sino que se trata de una interpretación equivocada efectuada por el apoderado de la demandante que no requiere de respuesta, interpretación equivocada no solo del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 sino también del artículo 2535 del Código Civil, en la también se deja de aplicar el artículo 789 de código de comercio, respecto a las facturas comerciales emitidas por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., en los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011

Es de advertir, que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., tal como su nombre lo indica tiene una naturaleza y vocación comercial, pues todos los copropietarios son comerciantes y dentro del mismo todas las actividades que desarrollan son de naturaleza comercial (artículos 20, 21, 22 y 24 del Código de Comercio). Además, el Centro Comercial Unión Plaza P.H., emitió para el cobro de las cuotas de administración facturas comerciales (Ley 1231 de 2008 y decreto 3327 de 2009).

AL HECHO 2.33. No es un hecho, sino que se trata de una interpretación equivocada del apoderado demandante, la cual no requiere de respuesta.

AL HECHO 2.34. No es cierto. En el presente caso el Centro Comercial Unión Plaza P.H., emitió facturas mes a mes desde julio del año 2006 hasta diciembre del año 2011, facturas comerciales que tenían un concepto, un deudor, un acreedor, un valor, y fecha, por lo cual, la emisión de dichas facturas son un acto de comercio, y al tenor del artículo 789 del Código de Comercio, en concordancia con la ley 1231 de 2008, la acción cambiaria prescribe en el término de tres (3) años, contados desde la fecha de vencimiento de cada una de las facturas comerciales en que se cobró cada cuota y no como plantea el apoderado demandante que se cuente desde

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

la fecha de emisión del certificado expedido por el administrador, certificado que difiere de la fecha causación de cada obligación.

AL HECHO 2.34.1. No es cierto. Se responde igual que el hecho anterior.

AL HECHO 2.35. Es cierto.

A LA PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, en su lugar, solicito se **ABSUELVA** a mi mandante, consecuentemente declare probada una cualquiera de las excepciones que a continuación formulo y, por último, se **CONDENE** a la demandante al pago de las costas y agencias en derecho, como a los perjuicios causados con las medidas cautelares practicadas.

EXCEPCIONES DE MERITO

Presento las siguientes excepciones de fondo:

PRIMERA. FALTA DE PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA PRESENTE ACCION. Esta excepción se fundamenta en los siguientes hechos y consideraciones:

A).- La presente acción ordinaria la estructura la entidad demandante sobre el presupuesto considerativo, que como consecuencia de la sentencia proferida por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín, dentro del proceso verbal sumario de Jorge Iván Rivera Buitrago, Orlando Abad Martínez García y José Alejandro Rivera Tabares, contra el Centro Comercial Unión Plaza P.H., radicado 05001310300620130067200, que declaro la ineficacia de la asamblea extraordinaria llevada a cabo el día 9 de mayo de 2013, confirmada por el Tribunal Superior de Medellín, mediante fallo del día 5 de noviembre de 2017, dicha sentencia le permite reclamar indemnizaciones y compensaciones, pero esta consideración resulta totalmente errada, en razón a que al examinar la parte resolutive de dicho fallo, en ningún momento dispuso responsabilidad patrimonial alguna (restituciones o compensaciones) entre las partes o que el fallo produjera efectos patrimoniales a terceros, que no habían sido parte en dicho proceso, por lo cual, en ningún momento la sentencia dio aplicación al artículo 1746 del Código Civil, porque tampoco se pido en las pretensiones por los demandantes o se probó.

Por tanto, menos puede considerarse que dicha sentencia, hubiese dejado sin efectos el auto del día 14 junio de 2013, del Juzgado 8 Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, radicado 2011-825, que termino por desistimiento el proceso ejecutivo del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H. contra la empresa HJV LTDA, que provenía del Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, porque la empresa HJV LTDA., no fue parte en dicho proceso radicado

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

05001310300620130067200, del Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín, por lo cual no existe identidad jurídica de partes, objeto y causa. Por el contrario, el auto que termino el proceso ejecutivo radicado 2011-825, produce los efectos de una sentencia absoluta, que no ha sido demandada en revisión, por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., y se encuentra debidamente ejecutoriada, por lo tanto, entre las partes sigue produciendo todos los efectos de cosa juzgada sobre todas las pretensiones de la demanda ejecutiva, como se considera más adelante excepción aparte en esta respuesta y oposición.

B).- Igualmente, la demanda parte de la base que el Administrador de la copropiedad en su condición de representante legal, puede expedir certificados en cualquier tiempo, a pesar de haber expedido otros por las mismas presuntas obligaciones, y por cualquier tipo o naturaleza de obligaciones, así estas presuntas obligaciones, no se correspondan con el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, pero dicho supuesto considerativo, también está equivocado, porque la facultad establecida en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, es **TAXATIVA**, por lo cual solo es procedente para "**los procesos ejecutivos**", y a las copropiedades les está vedado establecer y exigir expensas ordinarias o extraordinarias, por conceptos **que no se correspondan** con conceptos "**por administración y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de bienes comunes**" (artículo 3 y 29 de la Ley 675 de 2001).

El artículo 48 de la Ley 675 de 2001, expresamente establece:

"ARTICULO 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley".

Por su parte el artículo 3 y 29 de la Ley 675 de 2001, determinan:

"ARTICULO 3. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

(...)

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de la excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley”.

Y el “ARTICULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas **por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia y conservación de los bienes comunes**, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”.

Resulta claro, entonces que, de acuerdo con las normas transcritas, que el representante legal de la persona jurídica, solo está facultado para expedir certificados para el cobro de multas o expensas ordinarias o extraordinarias, EXCLUSIVAMENTE para los procesos ejecutivos, y no para otro tipo de procesos; menos puede expedir certificados para el cobro de obligaciones que no se correspondan con los conceptos taxativamente definidos por la ley como expensas ordinarias o extraordinarias; y más grave aún, expedir varios certificados en diferentes épocas, por idénticas obligaciones, con sumas diferentes, por conceptos no esenciales, y sin la mayoría calificada exigida por la ley, en contra una misma persona promoviendo varios procesos de cobro contra esta, afectando el derecho fundamental del debido proceso y cosa juzgada, como ha ocurrido en el presente caso, en el que en octubre 21 de 2011, el representante legal Jorge Iván Rivera Buitrago, en representación del Centro Comercial Plaza P.H., expidió el primer certificado por la suma de \$91.128.797, para el proceso ejecutivo tramitado ante el Juzgado 12 Civil de Circuito, bajo el radicado 2011-825, que termino por desistimiento, y nuevamente sin tener en consideración el certificado anterior, se expide por la señora Luz Dary Isaza Montoya, dos certificados fechados el día 21 de febrero de 2021, por la suma de \$37.052.322, y la suma \$83.615.301, con idénticos conceptos pero con sumas diferentes, dejando claro la falta confiabilidad de la contabilidad, de un lado, y falta de claridad de los certificados, de la otra, parte.

37

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

C).- De conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, transcrito en el acápite anterior, uno de los presupuestos de legitimación por pasiva, además de la necesidad de acreditar plenamente la existencia de la obligación con todos sus elementos (acreedor, deudor, capital, plazo o condición, etc.), lo constituye también en el presente caso, la calidad de propietario de los bienes inmuebles, condición que en Colombia solo se acredita con pruebas documentales calificadas, específicamente con la escritura pública y el folio de matrícula inmobiliaria, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ubicación del bien respectivo (artículos 1857 y 756 del Código Civil); todo ello como se explicó al responder los hechos **2.4 y 2.5** de la demanda, documentos que a la fecha se echan de menos en el presente proceso.

D). - Resulta pertinente mencionar, que desde el ámbito de la responsabilidad contractual o extracontractual, mi poderdante no tiene por qué asumir responsabilidades por hechos atribuibles a terceros, en razón a que la elaboración de presupuestos, estados financieros, la contabilidad y general la administración, corresponde a los órganos de Administración de la Copropiedad, de ahí que, cualquier error sobre el particular de estos órganos de administración, corresponde asumirlos a aquellos, pues es su responsabilidad, mas no a mi poderdante, quien es un sujeto ajeno a aquellos actos.

En el presente caso se informa que, en los presupuestos de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, se incurrió en un error al incorporar y aprobar en los presupuestos de esos años, un ingreso al sector A, que correspondía al sector C., circunstancia por la cual, se ordena el cobro retroactivo sin tener en cuenta la buena fe y todos los criterios de responsabilidad establecidos en la ley para tales efectos, todo lo cual constituye un absurdo desde el ámbito de nuestra constitución y la ley.

E). - Así mismo el apoderado de la entidad demandante considera que su acción ordinaria es procedente, aunque la acción ejecutiva para exigir el cumplimiento se encuentra prescrita, pero dicha teoría absurda, resulta contraria a lo establecido de manera especial en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, anteriormente explicado, sobre la taxatividad de dicha disposición, y a lo establecido en el artículo 1527 inciso 3 y 2488 del Código Civil, que establece los siguiente:

“ARTICULO 1527. Las obligaciones son civiles o meramente naturales.

Civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento.

Naturales las que no confieren derecho para exigir su cumplimiento, pero que cumplidas autorizan para retener lo que se ha dado o pagado, en razón de ella”.

(...)

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

2.- Las obligaciones civiles extinguidas por prescripción.

3.- Las que proceden de actos a que faltan las solemnidades que la ley exige para que produzcan efectos civiles; como la de pagar un legado, impuesto por testamento, que no se ha otorgado en forma debida.

4. Las que no han sido reconocidas en juicio, por falta de prueba.

SEGUNDA. INEFICACIA POR ILEGALIDAD. Esta excepción se fundamenta en el hecho que el Acta No. 038 de agosto 1 de 2010, Asamblea General extraordinaria de Propietarios, sector C.; el Acta No. 039 de octubre 28 de 2010, Asamblea General extraordinaria de Propietarios, sector C.; el Acta 40 de marzo 11 de 2011, Asamblea General de Propietarios, sector C.; el acta No. 41 de julio 6 de 2012, Asamblea General extraordinaria de Propietarios, sector C.; y los certificados expedidos por los representantes legales de Centro Comercial Unión Plaza P.H., en octubre 21 de 2011, por el representante legal Jorge Iván Rivera Buitrago, en representación del Centro Comercial Plaza P.H., por la suma de \$91.128.797, para el proceso ejecutivo tramitado ante el Juzgado 12 Civil de Circuito, bajo el radicado 2011-825, que termino por desistimiento, y los expedidos por la representante señora Luz Dary Isaza Montoya, fechados el día 21 de febrero de 2021, por la suma de \$37.052.322, y la suma \$83.615.301, respectivamente, por idénticos conceptos pero con sumas diferentes, son **INEFICACES**, como pasa a exponerse a continuación.

A). - En relación con el cobro retroactivo de un ingreso por el periodo comprendido entre el mes de julio de 2006 hasta el día 1 septiembre de 2010 (pretensión primera de la demanda) y el cobro de expensa extraordinaria adicional retroactiva en el año 2010 (pretensión 3.2.7). Tanto la Ley 675 de 2001 (artículo 3, 29, 35), como los estatutos del Centro Comercial Unión Plaza P.H. (artículo 31, 34, 35 escritura pública 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín), establecen la naturaleza jurídica y los requisitos de "**legalidad**" de los presupuestos y de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedades, por lo cual, estos y aquellas, deben sujetarse a esas **normas imperativas**, y no simple capricho y arbitrio de la asambleas generales o sectoriales de las copropiedades, como cree con la presente demanda el Centro Comercial Unión Plaza P.H.

En ese orden de ideas, los requisitos a considerar como componente de la legalidad de un presupuesto y de las expensas ordinarias y extraordinarias son: el órgano competente que la ordena (i), las mayorías requeridas para ello (ii), la pertinencia y naturaleza jurídica del gasto y la contribución o expensa (iii), y el plazo en el cual se ejecuta el presupuesto elaborado (iv), y plazo que a su vez subordina la vigencia dentro de la cual se va aplicar la cuota de administración o expensa. De tal forma que tanto los presupuestos y las cuotas de administración ordinaria o extraordinaria, tienen establecido un periodo delimitado de tiempo o vigencia, que de acuerdo a la

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Ley 675 de 2001, como los estatutos de Centro Comercial Unión Plaza P.H., en ambos casos es anual.

Además, es sabido que de conformidad con el artículo 338 de la Constitución Nacional, "***Las leyes, ordenanzas o acuerdos que regulen contribuciones en las que la base sea el resultado de hechos ocurridos durante un período determinado, no pueden aplicarse sino a partir del período que comience después de iniciar la vigencia de la respectiva ley, ordenanza o acuerdo***"; con mayor razón, esa irretroactividad se presenta en el caso de las copropiedades, pues los presupuestos de ingresos y gastos, como las expensas comunes ordinarias y las extraordinarias, tienen una vigencia presupuestal anual, que en el caso del Centro Comercial Unión Plaza P.H., según el artículo 34 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, va desde el primero (1º) de abril al treinta y uno (31) de marzo subsiguiente, presupuesto dentro del cual, se debe incluir como ingreso el superávit liquidado en el periodo anterior o en el de gastos, el déficit resultante para el mismo periodo. Presupuesto anual en el que deberán aparecer claramente diferenciados en capítulos distintos, los gastos y los ingresos correspondientes, por administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso de todos los propietarios, como de los afectados al uso de los propietarios de los bienes del sector B y de los afectados al uso de los propietarios de los bienes del sector A. La aprobación del presupuesto del sector C, debe presentarse en la Asamblea General Ordinaria en el mes de marzo de cada año, con una antelación no menor de diez (10) días a la reunión, y requiere de la aprobación de la mayoría de los derechos representados en la reunión.

Por su parte, el artículo 31 de la Ley 675 de 2001, determina que:

*"Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto **deberán prever de manera expresa la sectorización** de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.*

***Las expensas comunes necesarias** relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán **de acuerdo con los módulos de contribución respectivos**, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.*

*Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del **presupuesto anual** de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica" (resaltos fuera del texto).*

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Con lo cual queda claro que los presupuestos son anuales, y los mismos deben precisar de manera clara las expensas comunes necesarias de acuerdo a los módulos de contribución en las copropiedades divididas por sectores o módulos, especificando los recursos de cada sector de contribución (A, B y C) y, solo podrán sufragarse las erogaciones inherentes a su destinación específica. Significa que los estatutos de Centro Comercial, al compararlos con la ley, en ningún momento resultan contrarios a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, en materia de presupuestos y contribuciones.

Sin dejar de considerar que los actos jurídicos de las asambleas dentro de las cuales se aprueban los presupuestos, y se determinan las cuotas de contribución, cada año, una vez son ejecutados los presupuestos y gastadas esas cuotas de contribución de administración durante el año, al ser aprobada ya su ejecución al año siguiente, no es posible entrar a revisarlas posteriormente, porque con su ejecución ya aprobada, se generan unos derechos particulares y concretos para todos los copropietarios, para los órganos de administración y en general para la copropiedad, que de hacerlo, se violaría de manera grave y flagrante los artículos 58, 95 numeral 5, 338, 363 de la Constitución Nacional, a más de las disposiciones de la Ley 675 de 2001, y de los estatutos, anteriormente comentados, normas que limitan la facultad de las Asambleas Generales y Sectoriales, en la elaboración y vigencia, para que los presupuestos y contribuciones sean anuales.

Por tanto, la potestad reguladora de las asambleas de copropietarios debe entenderse limitada en ese sentido como lo determina la Constitución, la Ley y los estatutos, consecuentemente no pueden las asambleas generales o sectoriales, abrogarse la facultad de modificar o derogar la Ley y los estatutos, en cuanto al plazo establecido en la Ley 675 o en los reglamentos, para los presupuestos y las expensas comunes esenciales o extraordinarias, ni pueden tampoco vulnerar la Constitución en cuanto al principio de legalidad de las contribuciones que impide aplicarlas de manera retroactiva.

En conclusión los artículos 3, 29, 35 parágrafo y 46 de la Ley 675 de 2001, y de los artículos 34 y 35 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1.991, de la Notaria Sexta de Medellín, exigen que los presupuestos y la expensas sean anuales, y la contribución impuesta en este caso afecta cinco (5) presupuestos y contribuciones de diferentes vigencias incluso de años anteriores (2006, 2007, 2008, 2009 y 2010), lo cual hace que dicha expensa extraordinaria no esencial sea ilegal por ineficaz al aplicarse de manera retroactiva afectando presupuestos anteriores ya aprobados, además de violar particularmente derechos adquiridos.

En efecto, se violo el Acta No. 32 del día 8 de mayo de 2006, de la Asamblea General Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general, con vigencia 1 de enero a diciembre 2006, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a febrero de 2006, sector A la suma de \$783.116 y sostenimiento

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

sector C, la suma de \$938.294, para un total de \$ 1.721.410. Y para el periodo marzo a diciembre de 2006, sector A, la suma \$ 728.480 y sostenimiento sector C, la suma de \$945.736, para un total de \$1.674.216.

Se violo el Acta No. 33 del 22 del día 22 de marzo de 2007, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2007, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2007, sector A la suma de \$1.149.290 y sostenimiento sector C, la suma de \$1.490.368, para un total de \$ 2.639.658. Y para el periodo abril a diciembre de 2007, sector A y sector C, la suma de \$1.918.300, para un total de \$1.918.300.

Se violo el Acta No. 34 del 22 del día 13 de marzo de 2008, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2008, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a diciembre de 2008, sector A y sector C, la suma de \$1.918.300, para un total de \$ 1.918.300.

Se violo el Acta No. 35 del 22 del día 18 de marzo de 2009, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2009, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a diciembre de 2009, sector A la suma de \$54.855 y sostenimiento sector C, la suma de \$2.199.700, para un total de \$ 2.254.555.

Se violo el Acta No. 36 del 22 del día 17 de marzo de 2010, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2010, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2010, sector A la suma de \$56.900 y sostenimiento sector C, la suma de \$2.280.000, para un total de \$ 2.336.900. Y para el periodo abril a diciembre de 2010, sector A, la suma \$37.124 y sostenimiento sector C, la suma de \$1.613.000, para un total de \$1.650.124.

También se lesionaron los derechos adquiridos, establecidos en los estatutos de la Copropiedad particularmente el numeral 5 literal B del artículo 9, reformado por la escritura pública No. 1566 de agosto 31 de 1995, de la Notaria Quinta de Medellín, transcrito al responder el hecho **AL HECHO 2.8.**, y violando a su vez los derechos adquiridos con justo titulo de los propietarios del Sector A, concretados en el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de julio de 2006, por el representante de la CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA PH, en nombre del sector A., por ser un ingreso de ese sector (clausula octava); y violando también las decisiones de las

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Asambleas Generales ordinarias de los Propietarios y sectoriales, de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, que aprobaron los presupuestos, los balances, estados financieros, las cuotas de administración, la ejecución y fenecimiento de los presupuestos, y decisiones en todas las que se imputo y se estableció que ese ingreso correspondía al sector A, y no del Sector C o del sector B., actos jurídicos los cuales eran ley para las partes y no podían ser modificados sin el consentimiento de las personas afectadas.

De otra parte, debemos advertir, que la aprobación del presupuesto de cada sector requiere a su vez de la aprobación de la mayoría de los derechos del sector respectivo, representados en la reunión, según lo exige el mencionado artículo 34 de los estatutos (escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1.991, de la Notaria Sexta de Medellín).

En el presente caso, el cambio de imputación de un ingreso en los presupuestos del sector A para el sector C, para los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, y su cobro retroactivo para el sector A, favoreciendo al sector B y C, implicaba necesariamente de acuerdo con el artículo 34 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, que se debía contar la aprobación por mayoría del sector A, pues el cobro retroactivo de un ingreso por cambio de imputación implicaba la modificación del presupuesto de dicho sector de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, ya aprobados y ejecutados, los cuatro primeros años relacionados, y casi totalmente el año 2010, que lleva ejecutado 10 meses.

En el Acta No. 039 del día 28 de octubre de 2010, Asamblea General Extraordinaria, pagina 3 y 5, resulta claro que el Sector A., representado en la reunión por la señora Silvia Marín, en representación de Cryogas oficina 1020, también de los parqueaderos y útiles empresa HJV LTDA y HERNANDO FLOREZ, de la oficinas 320 HERNANDO FLOREZ, de la oficina 420 CONALCREDITOS, de la oficina 520 CONALCREDITOS, del local 214 y del local 202, voto en contra, oponiéndose a dicho cobro, con lo cual queda claro que no se contó con el voto por mayoría de sector A, a pesar que se afectaba los presupuestos de dicho A, para los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, con lo cual se violo flagrantemente el artículo 34 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín.

Además el cobro retroactivo de un ingreso por cambio de imputación, significaba una modificación del presupuesto del sector C., para el resto del año 2010, lo que requería de una mayoría calificada del setenta por ciento (70%), pues se trataba del cobro de una expensa extraordinaria no esencial, según el artículo 3 en concordancia con el artículo 46 numeral 3 de la ley 675 de 2001⁶, al tratarse del

⁶ "Artículo 3. ...Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

cobro retroactivo de un ingreso por arrendamiento que no cumple los requisitos de **ser un expensa esencial extraordinaria sobreviniente** que se hubiese generado una vez agotado el fondo de imprevistos (ver exigencias del párrafo del artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 35 de la Escritura Pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín), tampoco se trata **de un gasto necesario imprevisible sobreviniente para cubrir conceptos de administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común de todos los propietarios** (artículos 3, 29, 35 párrafo y 46 de la Ley 675 de 2001, y los artículos 34 y 35 de la escritura pública No. 1016 del día 12 de marzo de 1.991, de la Notaria Sexta de Medellín) para el resto de la vigencia fiscal o mejor presupuestal de 2010, como se expresó y se diferenció al responder los hechos 2.6, 2.7.1, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14 y 2.16 de la demanda, respuestas a las cuales remito al señor Juez para no repetir lo mismo.

El párrafo primero del artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 35 de la escritura pública No. 1016 de marzo 12 de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, perentoriamente establecen que el cobro de expensas extraordinaria adicionales solo podrá aprobarse cuando el fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones, lo que el presente caso, no fue certificado por el Administrador, el Contador o el Revisor Fiscal del Centro Comercial Unión Plaza P.H., en la reunión extraordinaria del día 28 de octubre de 2010.

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001, determina:

*“**Artículo 35. Fondo de Imprevistos.** La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.*

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

***Parágrafo 1°.** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido solo podrá aprobarse, cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.*

***Parágrafo 2°.** La creación de este fondo será potestativa en edificios o conjuntos*

integran el edificio o conjunto. ... 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias”.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda”.

El artículo 35 de la escritura pública No. 1016 de marzo 12 de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, determina lo siguiente:

“ARTICULO 35. DEFICIT PRESUPUESTAL Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Cuando las sumas presupuestadas para el Centro Comercial resultaren insuficientes para atender las expensas comunes o los ingresos efectivos fueren inferiores a los estimados, la Junta General de Administración convocara de inmediato a una Asamblea General Extraordinaria de Propietarios a fin de proponer los reajustes presupuestales y la distribución de ellos entre los propietarios, cuya forma de pago fijara la Asamblea. Igual procedimiento se seguirá para la fijación y liquidación de las cuotas extraordinarias a que hubiere lugar cuando ocurran eventos no previstos. Si lo aquí previsto se refiere únicamente a un sector, las funciones antes señaladas les corresponderán a los órganos de administración del respectivo sector”.

De otra parte, adicionalmente, debido a que esa expensa extraordinaria no esencial **superaba cuatro (4) veces la expensa ordinaria esencial** aprobada en el Acta No. 36 de marzo 11 de 2010, de Asamblea General Ordinaria, sector C, para el año 2010, con ello también se viola flagrantemente el artículo 46 numeral 2 de la Ley 675 de 2001.

El numeral 2 del Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, exige:

“Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto. (...)

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales”.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias (resaltos fuera del texto).

Ciertamente, observamos prima facie que en el Acta No. 039 del día 28 de octubre de 2010, Asamblea General Extraordinaria, pagina 5, se aprueba por mayoría simple de 51.551 %, un cobro retroactivo por un ingreso:

“5. Cobro Retroactivo al Sector A por ingreso de arrendamiento del techo pagado por Colombia Móvil, desde julio 2006 hasta septiembre de 2010”.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Las razones por las cuales se aprueba ese cobro retroactivo por mayoría del sector C, de un concepto que no corresponde a una expensa ordinaria ni extraordinaria, es porque según el criterio del Administrador Jorge Iván Rivera Buitrago:

“Esta decisión de que el techo le corresponde al sector A se debe a que se ha insistido que el artículo 22 del reglamento habla de una terraza exclusiva del sector A. Es de aclarar que el reglamento esta desactualizado, por lo tanto, la mayoría de los artículos son ineficaces excepto algunos que se refieren a la descripción del edificio”.

Luego se agrega:

“Queda claro que el edificio tiene una cubierta y es general y la matrícula de la terraza privada fue cancelada, y la ley dice que la cubierta es zona común general, pero se exigía y se exige que tenemos que cumplir con el artículo 22 del reglamento y como no se había leído con cuidado esta reforma, se generó la confusión. Adicionalmente la ley está por encima del reglamento y de la reforma al reglamento”.

Ahora según el acta No. 36 de marzo 11 de 2010, de Asamblea General Ordinaria, sector C, que aprobó el presupuesto de gastos para el año 2010, la cuota de sostenimiento de enero a marzo de 2010, de sector A, para la empresa HJV LTDA., asignada fue de \$56.900 y para el sector C de \$2.280.000, y para el periodo de abril a diciembre de 2010, para el sector A fue de \$37.124 y para el sector C de \$1.613.000.

A su vez, el acta No. 039 del día 28 de octubre de 2010, a la empresa HJV LTDA., indica que el sector A, le corresponde pagar una cuota de administración extraordinaria por cobro retroactivo de un ingreso de \$41.367.047, correspondiéndole a la HJV LTDA., un porcentaje de 10,747%, es decir de la suma de \$4.445.716,54, más los intereses moratorios, suma de capital más intereses la cual supera cuatro (4) veces la cuota ordinaria de contribución ordenada para dicho año que era de \$56.900 para los tres primeros meses y de \$37.124 para los meses de abril a diciembre, por lo cual al superar con creces lo que la norma en cita exige, de manera imperativa demandaba una mayoría calificada para su aprobación en los términos del artículo 46 numeral 2 y 3 de la Ley 675 de 2001.

Pero igualmente, como se expresó se lesiona el artículo 72 de la Escritura Publica No. 1016 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, que exige un quorum decisorio especial del setenta y cinco por ciento (75%) con el objeto de determinar cuotas extraordinarias o la construcción de mejoras voluntarias, como en el presente caso del cobro de una cuota extraordinaria no esencial.

El artículo 72 textualmente determina:

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

"ARTICULO 72. QUORUM DECISORIO ESPECIAL. Son excepciones al quorum ordinario establecido en el artículo anterior, las siguientes:

1).- Se requiere el voto favorable del 75% de los votos representados en la respectiva reunión de la Asamblea General o Sectorial siempre y cuando estén presentes o representados por lo menos el 70% de los votos posibles, para lo siguiente:

a). - Todo acuerdo que tenga por objeto determinar cuotas extraordinarias o la construcción de mejoras voluntarias, entiéndase por tales las que solo son obras de lujo y generalmente aquellas que no aumentan el valor del inmueble en el mercado en general o solo lo aumentan en una proporción insignificante" (resaltos fuera del texto).

B). - En la pretensión 3.2.3., se solicita se condene a la empresa HJV SAS, a pagar la suma de \$2.403.590, por construcción de una rampa para discapacitados en el corredor de acceso por Palace, según el acta No. 39 del día 28 de octubre de 2010, asamblea general extraordinaria del sector C.

Al revisar el acta No. 39 del día 28 de octubre de 2010, de asamblea general extraordinaria, del sector C, en la página 10, se explica que se trata del cobro por reembolso por parte del sector A al sector B, del costo de la construcción de una rampa para discapacitados en el corredor de acceso por Palace, por la suma de \$14.192.192, correspondiéndole al sector A, un porcentaje del 41.194%, de dicho valor, esto es de la suma de \$5.846.331, y la empresa HJV SAS, en esa reunión tenía un coeficiente de propiedad del 10,747% (página 3), por lo cual, la presunta cuota sería de \$628.305, y no de \$2.403.590, como se pretende en la demanda.

En relación con esta mejora debemos dejar claro que el corredor donde se construyó la rampa para discapacitados, "corredor de acceso por Palace", de acuerdo con los estatutos de la copropiedad, no está definida como zona común del sector C, ni del sector A., sino que los estatutos establecen que ese corredor se trata de una zona común del sector B., en particular con el numeral 2 del artículo 24, escritura pública 1016 del 12 de marzo de 1991 de la Notaria Sexta de Medellín, que establece las zonas comunes de uso exclusivo del sector B, dentro de las cuales se encuentran "Las zonas de circulación peatonal, las escaleras y las rampas que comunican entre sí los niveles que conforman la plataforma comercial del sector B"., área donde el sector B, que presta sus servicios en forma exclusiva a ese sector, norma que a su vez debe ser concordada con el artículo 22, 23, 26, 31 y 34.

Pero el problema de ineficacia por ilegalidad del cobro no es por este motivo, sino por cuanto dicha cuota extraordinaria adicional de acuerdo con el numeral 2 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, requerida de una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad de Centro Comercial Unión Plaza P.H., pero dicha cuota extraordinaria adicional fue aprobada por 51.551%.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

De igual forma, el artículo 72 de la Escritura Publica No. 1016 de marzo de 1991, de la Notaria Sexta de Medellín, exige un quorum decisorio especial del setenta y cinco por ciento (75%) y el voto favorable del 70% de los coeficientes propiedad, con el objeto de determinar **cuotas extraordinarias** o la construcción de mejoras voluntarias, mayoría calificada que no fue obtenida en el presente caso, pues la votación fue del 51,551%.

C). - En la pretensión 3.2.5., de la demanda se solicita la condena de la suma de \$10.038.872 por concepto por seguros de áreas privadas y comunes del edificio, conforme lo autorizo el Acta No. 39 del día 28 de octubre de 2010, de Asamblea General Extraordinaria, del sector C.

En el acta No. 039 se expresa que *"De acuerdo a esta explicación, el sector A con aproximadamente 15.000 mts cuadrados de áreas privadas y comunes, debe pagar \$18.117.765, y el sector B con aproximadamente 4.387 mts cuadrados debe pagar \$8.164.239"*.

Luego se expresa que *"se aprueba por mayoría del 51.551%, la liquidación presentada y sustentada por la administración. El administrador deja constancia que le envió las cuentas de cobro al sector A y a la fecha no ha pagado el seguro, sin embargo, la póliza se renovó con Colseguros por valor de \$26.282.004, se hizo un pago parcial y se debe terminar de cancelar a la oficina de Livardo (sic) Serna la diferencia"*.

Comencemos por decir que el sector B., en esta reunión extraordinaria por mayoría simple, cambio los porcentajes de participación de gastos, establecidos en los estatutos de la copropiedad, específicamente en el artículo 31 y 32 de la escritura pública No. 1566 del día 31 de agosto de 1.995, de la Notaria Quinta de Medellín, donde el sector A., tiene un factor de participación en los gastos del **41.194%** y el sector B., tiene un factor de participación en los gastos del **58.806%**, pues arbitrariamente resolvió que en este gasto del seguro el sector A., pagaría la suma de \$18.117.765, que equivale a un factor de participación del **68,9360104%** y para el sector B, la suma de \$8.164.239, que equivaless a un factor de participación del **31.0639896%**.

Ahora bien, para poder cambiar los factores de participación en una copropiedad se hace necesario una reforma estatutaria, reformas estatutarias que de acuerdo al artículo 46 numeral 5 de la Ley 675 de 2001, requieren de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad.

Por su parte, en igual sentido, el numeral d)., del artículo 72 de la escritura pública No. 1016 de marzo 12 de 1991, para *"variar los factores de participación de la persona jurídica"*, se requiere de una mayoría calificada del setenta y cinco (75%)

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

de los votos representados en la respectiva reunión, lo que se echa de menos por que dicha proposición fue aprobada por una mayoría simple del 51.551%.

Por último, debemos expresar que de conformidad con el artículo 190 del Código de Comercio, las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces; las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes.

Por su parte, el artículo 186 de la misma codificación, determina que "las reuniones se realizaran en el lugar del domicilio social, con sujeción a lo prescrito en las leyes y en los estatutos en cuanto convocatoria y quorum. Con excepción de los casos en que la ley o los estatutos exijan una mayoría especial, las reuniones de socios se celebraran de conformidad con las reglas dadas en los artículos 427 y 429.

Teniendo en consideración lo anterior, podemos concluir en los tres (3) casos demandados, los estatutos de Centro Comercial Unión Plaza P.H. y la Ley 675 de 2001, exigen una mayoría especial, para su aprobación, normas de mayorías que, por haber sido desconocidas, necesariamente conducen a la **ineficacia de pleno derecho** las decisiones tomadas en la reunión extraordinaria contenida en el Acta No. 039 de octubre 28 de 2.010, de asamblea extraordinaria de propietarios, sector C.

No sobra recordar que el artículo 897 del Código de Comercio, establece que "*cuando en este código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial*".

TERCERA. PAGO Y COBRO DE LO NO DEBIDO. Esta excepción se fundamenta en el hecho que, pago oportunamente lo que le correspondía pagar de la siguiente forma:

A).- En el periodo comprendido entre el mes de julio de 2006 hasta el día hasta septiembre de 2010 (pretensión primera de la demanda), la empresa H.V.J. LTDA., pago oportunamente el valor de las cuotas de administración facturadas por el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., mes a mes cada año durante ese periodo de tiempo, con fundamento en los presupuestos aprobados en las asambleas ordinarias de copropietarios de esos años, verbigracia Acta No. 32 del día 8 de mayo de 2006, Acta No. 33 del 22 del día 22 de marzo de 2007, Acta No. 34 del 22 del día 13 de marzo de 2008, Acta No. 35 del 22 del día 18 de marzo de 2009, y el Acta No. 36 del 22 del día 17 de marzo de 2010.

En efecto, el Acta No. 32 del día 8 de mayo de 2006, de la Asamblea General Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general, con vigencia 1 de enero a diciembre 2006, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C,

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a febrero de 2006, sector A la suma de \$783.116 y sostenimiento sector C, la suma de \$938.294, para un total de \$ 1.721.410. Y para el periodo marzo a diciembre de 2006, sector A, la suma \$ 728.480 y sostenimiento sector C, la suma de \$945.736, para un total de \$1.674.216.

En el año 2006 la empresa HJV LTDA., pago todas las sumas que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., le facturo como cuotas de administración de la siguiente forma:

AÑO 2006

FACTURA No.	VALOR	RECIBO DE PAGO	VALOR
No. 218- 01-01-2006			
SECTOR A	\$783.116		
SECTOR C	\$938.294		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.721.410	No. 0197 -07-01-2006	\$1.721.410
No. 225-01-02-2006			
SECTOR A	\$783.116		
SECTOR C	\$938.294		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.721.410	No. 0203 -07-02-2006	\$1.721.410
No. 232-01-03-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0210 -16-03-2006	\$1.674.216
No. 240-01-04-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0216 -06-04-2006	\$1.674.216
No. 247-01-05-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0224 -05-05-2006	\$1.674.216
No. 254-01-06-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0230 -08-06-2006	\$1.674.216
No. 261-01-07-2006			
SECTOR A	\$728.480		

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0236 -08-07-2006	\$1.674.216
No. 268-01-08-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
CUOTA SEGURO	\$7.973.246		
TOTAL MENSUALIDAD	\$9.647.462	No. 0242 -23-08-2006	\$9.647.462
No. 275-01-09-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0249 -08-09-2006	\$1.674.216
No. 282-01-10-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0236 -07-10-2006	\$1.674.216
No. 289-01-11-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0263 -09-11-2006	\$1.674.216
No. 296-01-12-2006			
SECTOR A	\$728.480		
SECTOR C	\$945.736		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 02__ -08-07-2006	\$1.674.216
TOTAL PAGADO AÑO 2006			\$28.158.226

El Acta No. 33 del 22 del día 22 de marzo de 2007, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2007, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2007, sector A la suma de \$1.149.290 y sostenimiento sector C, la suma de \$1.490.368, para un total de \$ 2.639.658. Y para el periodo abril a diciembre de 2007, sostenimiento sector A y C, la suma de \$1.918.300, para un total de \$1.918.300.

En el año 2007 la empresa HJV LTDA., pago todas las sumas que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., le facturo como cuotas de administración de la siguiente forma:

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

AÑO 2007

No. 303-01-01-2007				
SECTOR A	\$728.480			
SECTOR C	\$945.736			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0281 -12-01-2007		\$1.674.216
No. 310-01-02-2007				
SECTOR A	\$728.480			
SECTOR C	\$945.736			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.674.216	No. 0291 -06-02-2007		\$1.674.216
No. 317-01-03-2007				
SECTOR A	\$1.149.290			
SECTOR C	\$1.490.368			
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.639.658	No. 0301 -08-03-2007		\$2.639.658
No. 324-01-04-2007				
SECTOR A				
SECTOR C	\$1.918.300			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0309 -06-04-2007		\$1.918.300
No. 331-01-05-2007				
SECTOR A				
SECTOR C	\$1.918.300			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0315 -16-05-2007		\$1.918.300
No. 338-01-06-2007				
SECTOR A				
SECTOR C	\$1.918.300			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0321-21-06-2007		\$1.918.300
No. 345-01-07-2007				
SECTOR A				
SECTOR C	\$1.918.300			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0328 -23-07-2007		\$1.918.300
No. 352-01-08-2007				
SECTOR A				
SECTOR C	\$1.918.300			
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0341 -17-08-2007		\$1.918.300
No. 359-01-09-2007				
SECTOR A				
SECTOR C	\$1.918.300			

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

CUOTA SEGURO	\$4.000.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$5.918.300	No. 0348 -17-09-2007	\$1.918.300
		No. 0346-10-09-2007	\$4.000.000
No. 373-01-10-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
CUOTA SEGURO	\$2.259.200		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.177.500	No. 0360 -19-10-2007	\$4.177.500
No. 380-01-11-2007			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 0367 -14-11-2007	\$1.918.300
No. 387-01-12-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$1.918.300		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.918.300	No. 368 -15-12-2007	\$1.918.300
TOTAL PAGADO AÑO 2007			\$28.711.990

El Acta No. 34 del 22 del día 13 de marzo de 2008, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2008, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a diciembre de 2008, sector A y C, la suma de \$1.918.300, para un total de \$ 1.918.300.

En el año 2008 la empresa HJV LTDA., pago todas las sumas que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., le facturo como cuotas de administración de la siguiente forma:

AÑO 2008

No. 394-01-01-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.041.263		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.041.263	No. 0382 -21-01-2008	\$2.041.263
No. 401-01-02-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.041.263		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.041.263	No. 0391 -18-02-2008	\$2.041.263
No. 408-01-03-2008			
SECTOR A			
SECTOR C	\$2.041.263		

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

TOTAL MENSUALIDAD \$2.041.263 No. 0403 -27-03-2008 \$2.041.263

No. 416-01-04-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

DESCUENTO \$- 368.889

TOTAL MENSUALIDAD \$1.549.411 No. 0412 -25-04-2008 \$1.549.411

No. 423-01-05-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

TOTAL MENSUALIDAD \$1.918.300 No. 0418 -20-05-2008 \$1.918.300

No. 430-01-06-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

TOTAL MENSUALIDAD \$1.918.300 No. 0431-24-06-2008 \$1.918.300

No. 437-01-07-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

TOTAL MENSUALIDAD \$1.918.300 No. 0438 -14-07-2008 \$1.918.300

No. 443-01-08-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

TOTAL MENSUALIDAD \$1.918.300 No. 0446 -13-08-2008 \$1.918.300

No. 451-01-09-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

CUOTA SEGURO \$2.500.000

TOTAL MENSUALIDAD \$4.418.300 No. 0455 -08-09-2008 \$4.418.300

No. 458-01-10-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

CUOTA SEGURO \$1.735.700

TOTAL MENSUALIDAD \$3.364.000 No. 0461 -07-10-2008 \$3.654.000

No. 465-01-11-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

TOTAL MENSUALIDAD \$1.918.300 No. 0484 -10-11-2008 \$1.918.300

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

No. 472-01-12-2008

SECTOR A

SECTOR C \$1.918.300

CUOTA EXTRA \$1.150.980

TOTAL MENSUALIDAD \$3.069.280 No. 498 -10-12-2008 \$3.069.280

TOTAL PAGADO AÑO 2008

El Acta No. 35 del 22 del día 18 de marzo de 2009, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2009, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a diciembre de 2009, sector A la suma de \$54.855 y sostenimiento sector C, la suma de \$2.199.700, para un total de \$ 2.254.555.

En el año 2008 la empresa HJV LTDA., pago todas las sumas que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., le facturo como cuotas de administración de la siguiente forma:

AÑO 2009

No. 479-01-01-2009

SECTOR A

SECTOR C \$2.065.434

TOTAL MENSUALIDAD \$2.065.434 No. 0513 -22-01-2009 \$2.065.434

No. 486-01-02-2009

SECTOR A

SECTOR C \$2.065.434

TOTAL MENSUALIDAD \$2.065.434 No. 0516 -06-02-2009 \$2.065.434

No. 493-01-03-2009

SECTOR A

SECTOR C \$2.065.434

TOTAL MENSUALIDAD \$2.065.434 No. 0530 -10-03-2009 \$2.065.434

No. 500-01-04-2009

SECTOR A \$ 54.855

SECTOR C \$2.199.700

TOTAL MENSUALIDAD \$2.254.555 No. 0540 -24-04-2009 \$2.254.555

No. 507-01-05-2009

SECTOR A \$ 54.855

SECTOR C \$2.199.700

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0552 -24-05-2009	\$2.254.555
No. 514-01-06-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0557 -04-06-2009	\$2.254.555
No. 521-01-07-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA EXTRA	\$2.254.555		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.509.110	No. 0571 -11-07-2009	\$4.509.110
No. 528-01-08-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA EXTRA	\$2.500.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$4.754.555	No. 0585 -19-08-2009	\$4.754.555
No. 535-01-09-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA SEGURO	\$3.000.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$5.254.555	No. 0592 -08-09-2009	\$5.254.555
No. 542-01-10-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
CUOTA SEGURO	\$2.925.526		
TOTAL MENSUALIDAD	\$5.180.081	No. 0602 -08-10-2009	\$5.180.081
No. 549-01-11-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0614 -13-11-2009	\$2.254.555
No. 556-01-12-2009			
SECTOR A	\$ 54.855		
SECTOR C	\$2.199.700		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.254.555	No. 0625 -11-12-2009	\$2.254.555
TOTAL PAGADO AÑO 2009			\$37.167.378

El Acta No. 36 del 22 del día 17 de marzo de 2010, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia 1 de enero a diciembre 2010, como las cuotas de administración de

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2010, sector A la suma de \$56.900 y sostenimiento sector C, la suma de \$2.280.000, para un total de \$ 2.336.900. Y para el periodo abril a diciembre de 2010, sector A, la suma \$37.124 y sostenimiento sector C, la suma de \$1.613.000, para un total de \$1.650.124.

En el año 2008 la empresa HJV LTDA., pago todas las sumas que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., le facturo como cuotas de administración de la siguiente forma:

AÑO 2010

No. 563-01-01-2010

SECTOR A	\$ 56.900		
SECTOR C	\$2.280.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.336.900	No. 0637 -18-01-2010	\$2.336.900

No. 570- 01-02-2010

SECTOR A	\$ 56.900		
SECTOR C	\$2.280.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.336.900	No. 0644 -10-02-2010	\$2.336.900

No. 577- 01-03-2010

SECTOR A	\$ 56.900		
SECTOR C	\$2.280.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$2.336.900	No. 0652 -12-03-2010	\$2.336.900

No. 584- 01-04-2010

SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0662-21-04-2010	\$1.650.124

No. 591- 01-05-2010

SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0673-19-05-2010	\$1.650.124

No. 598- 01-06-2010

SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0684-17-06-2010	\$1.650.124

No. 605- 01-07-2010

SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0694-12-07-2010	\$1.650.124
No. 612- 01-08-2010			
SECTOR A	\$ 37.124		
SECTOR C	\$1.613.000		
TOTAL MENSUALIDAD	\$1.650.124	No. 0704-21-08-2010	\$1.650.124
SUBTOTAL PAGADO AGOSTO 2010			\$8.250.620

Como puede verse en el periodo comprendido en 1 de junio de 2006 al 1 de agosto de 2010, la empresa HJV LTDA., se encontraba a PAZ Y SALVO por concepto de cuotas de administración con el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., tal como se deduce de las facturas y los recibos de pago relacionados. Situación que cambia con la absurda e ilegal pretensión del sector B, con el acta No. 39 del día 28 de octubre de 2010, al realizar un cobro retroactivo cambiando una imputación de un ingreso.

Ahora bien, en los meses subsiguiente la empresa HJV LTDA., objeto las facturas comerciales y pago las siguientes sumas:

Consignación realizada el día 21-09-2010	\$1.857.550
Consignación realizada el día 19-10-2010	\$1.857.539
No. 623 -02-10-2010	
CUOTA EXTRA \$3.531.780	No. 711-04-10-2010 \$3.531.780
Consignación realizada el día 10-11-2010	\$1.857.539
Consignación realizada el día 06-12-2010	\$1.857.539
TOTAL PAGADO AÑO 2010	\$19.212.567

B).- En el Acta No. 40 del día 31 de marzo de 2011, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, con vigencia del día 1 de enero a diciembre 2011, como las cuotas de administración de los sectores A, B y C, específicamente a la sociedad HJV LTDA, le correspondía pagar sostenimiento periodo de enero a marzo de 2011, era la suma de \$1.857.539. Y para el periodo abril a diciembre de 2011, la suma de \$1.931.841.

Por lo tanto, **NO ES CIERTO** que la cuota de administración determinada en el presupuesto aprobado en el Acta No. 40 del día 31 de marzo de 2011, de la asamblea general de propietarios, sector C., fuera la suma de \$3.023.778 para los meses de enero a marzo de 2011, y de la suma de \$3.051.420, para el periodo abril al diciembre de 2011.

En esa acta se aprobó un presupuesto total de gastos de \$29.596.000, mal puede decirse que para ese periodo le corresponde esas sumas de cuotas mensuales de administración de la empresa HJV LTDA., cuando del presupuesto de gastos solo le corresponde pagar sobre un coeficiente de participación del 10.727%, que para el total del año sería de la suma de \$3.174.762, y mensual sería de \$264.563.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Ahora bien, en la empresa HJV LTDA., pago en el año 2011 las siguientes sumas:

AÑO 2011

Consignación realizada el día 06-01-2011	\$1.857.539
Consignación realizada el día 07-02-2011	\$1.857.539
Consignación realizada el día 03-03-2011	\$2.154.745,24
Consignación realizada el día 18-04-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 18-05-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 21-06-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 25-07-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 12-08-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 19-09-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 13-10-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 15-11-2011	\$1.931.841
Consignación realizada el día 07-12-2011	\$1.931.841
TOTAL CONSIGNADO Y PAGADO AÑO 2011	\$23.256.392,24

Por último, no podemos dejar pasar por alto que el Centro Comercial Unión Plaza P.H., expidió a la empresa HJV LTDA., Paz y Salvo el día 12 de mayo de 2010, en el que certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 30 de abril de 2.010; también expidió el Paz y Salvo, el día 30 de agosto de 2013, en el que certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 31 de agosto de 2.013, y el día 23 de octubre de 2013; así mismo expidió el Paz y Salvo, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 31 de octubre de 2.013, todo lo cual confirma el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias de años anteriores, y deja sin piso la presente demanda formulada por el Centro Comercial.

CUARTA. COSA JUZGADA. Esta excepción se fundamenta en el hecho que el Centro Comercial Unión Plaza P.H., tal como se confiesa en los hechos 2,27, 2.27.1, 2.27.2, 2.27.3, 2.27.4, 2.27.5, 2.27.6, 2.27.7. y 2.34.1, promovió ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, radicado 05001310301220110082500, proceso ejecutivo singular del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H. contra ORGANIZACIÓN HJV LTDA., Nit. 811018501-1, contra la empresa HJV LTDA., por la suma de TREINTA Y UN MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$31.019.452), por cuotas extraordinaria por reembolso de ingreso de arrendamiento de zona común techo adeudadas desde julio de 2006 hasta el 30 de agosto de 2010. También en esa demanda ejecutiva pretendía la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$65.523.474), por cobro de cuotas de administración retroactivas adeudadas desde enero de 2010 hasta el día 30 de octubre de 2011.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

Así mismo pretendía la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS (\$2.403.590), por cuota extraordinaria de construcción rampa para discapacitados causada el día 30 de septiembre de 2010.

Por último, pretendía la suma de SIETE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$7.066.965), por cuota extraordinaria de seguro causada el 31 de agosto de 2010.

En aquella demanda se reconocía por parte del Centro Comercial Unión Plaza P.H., que sociedad demandada había realizado pagos por la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL SESICIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$46.126.642), todo ello según la siguiente liquidación:

2006	Periodo	exigibilidad	Cuota extra Arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota extra construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
julio	1 al 30	1 ago 06	230.820				230.820	3.462	234.282
agosto	1 al 30	1 sep 06	577.050				811.332	12.170	823.502
sept	1 al 30	1 oct 06	577.050				1.400.552	21.008	1.421.561
octu	1 al 30	1 nov 06	577.050				1.998.611	29.979	2.028.590
novie	1 al 30	1 dic 06	577.050				2.605.640	39.085	2.644.724
diciem	1 al 30	1 ene 07	577.050				3.221.774	48.327	3.270.101

2007	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	cuota seguro	Cuota extra construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 feb 07	577.050				577.050	8.656	585.706
febrero	1 al 30	1 mar 07	577.050				1.162.756	17.441	1.180.197
marzo	1 al 30	1 abr 07	577.050				1.757.247	26.359	1.783.606
abril	1 al 30	1 may 07	577.050				2.360.656	35.410	2.396.066
mayo	1 al 30	1 jun 07	577.050				2.973.116	44.597	3.017.712
junio	1 al 30	1 jul 07	577.050				3.594.762	53.921	3.648.684
julio	1 al 30	1 ago 07	587.360				4.236.044	63.541	4.299.548
agos	1 al 30	1 sep 07	602.901				4.902.485	73.537	4.976.023
sep	1 al 30	1 oct 07	602.901				5.578.924	83.684	5.662.608
oct	1 al 30	1 nov 07	602.901				6.265.509	93.983	6.359.491
nov	1 al 30	1 dic 07	602.901				6.962.392	104.436	7.066.828
dic	1 al 30	1 ene 08	602.901				7.669.729	115.046	7.784.775

2008	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 feb 08	602.901				602.901	9.044	611.945
febrero	1 al 30	1 marz 08	602.901				1.214.846	18.223	1.233.068
marzo	1 al 30	1 abr 08	602.901				1.835.969	27.540	1.863.509
abril	1 al 30	1 may 08	602.901				2.466.410	36.996	2.503.406
mayo	1 al 30	1 jun 08	602.901				3.106.307	46.595	3.152.901
junio	1 al 30	1 julio 08	602.901				3.755.802	56.337	3.812.140
julio	1 al 30	1 agos 08	616.624				4.428.764	66.431	4.495.195
agost	1 al 30	1 sep 08	636.053				5.131.248	76.969	5.208.217
sept	1 al 30	1 oct 08	636.053				5.844.270	87.664	5.931.934
oct	1 al 30	1 nov 08	636.053				6.567.987	98.520	6.666.507
nov	1 al 30	1 dic 08	636.053				7.302.560	109.538	7.412.098

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

dic	1 al 30	1 ene 09	636.053					8.048.151	120.722	8.168.873
-----	---------	----------	---------	--	--	--	--	-----------	---------	-----------

2009	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 09	636.053				5.844.270	87.664	5.931.934
febrero	1 al 30	1 marz 09	636.053				6.567.987	98.520	6.666.507
marzo	1 al 30	1 abr 09	636.053				7.302.560	109.538	7.412.098
abril	1 al 30	1 may 09	636.053				8.048.151	120.722	8.168.873
mayo	1 al 30	1 jun 09	636.053				8.804.025	132.074	8.937.000
junio	1 al 30	1 jul 09	656.756				9.573.053	143.596	9.716.649
julio	1 al 30	1 agos 09	686.081				10.373.405	155.601	10.529.006
agos	1 al 30	1 sep 09	686.081				11.215.087	168.226	11.383.313
sept	1 al 30	1 oct 09	686.081				12.069.394	181.041	12.250.435
oct	1 al 30	1 nov 09	686.081				12.936.516	194.048	13.130.564
nov	1 al 30	1 dic 09	686.081				13.816.645	207.250	14.023.895
dic	1 al 30	1 ene 10	686.081				14.709.976	220.650	14.930.625

2010	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración retroactiva	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 10	686.081				3.610.431	54.156	1.384.587
febrero	1 al 30	1 marz 10	686.081				4.995.018	74.925	2.789.944
marzo	1 al 30	1 abr 10	686.081				6.400.375	96.006	4.216.380
abril	1 al 30	1 may 10	686.081				7.826.811	117.402	6.331.214
mayo	1 al 30	1 jun 10	686.081				9.941.645	149.125	8.477.769
junio	1 al 30	1 jul 10	686.081				12.088.200	181.323	10.656.523
julio	1 al 30	1 agos 10	699.802				14.280.675	214.210	12.881.885
agos	1 al 30	1 sep 10	705.155		7.066.965		23.578.355	353.675	22.319.031
sept	1 al 30	1 oct 10				2.403.590	27.646.971	414.705	19.802.217
oct	1 al 30	1 nov 10					22.726.567	340.899	21.209.927
nov	1 al 30	1 dic 10					24.134.277	362.014	22.638.752
dic	1 al 30	1 ene 11					25.563.102	383.447	24.069.009

2011	periodo	exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota administración retroactiva	Cuota seguro	Cuota construcción	Saldo deuda	interés	Total deuda
enero	1 al 30	1 febr 11		3.023.778			25.342.809	380.142	23.865.412
febrero	1 al 30	1 marz 11		3.023.778			26.869.190	403.338	25.434.989
marzo	1 al 30	1 abr 11		3.023.778			28.458.767	426.881	27.028.109
abril	1 al 30	1 may 11		3.051.420			30.079.529	451.193	28.375.977
mayo	1 al 30	1 jun 11		3.051.420			31.427.397	471.411	29.966.967
junio	1 al 30	1 jul 11		3.051.420			33.018.387	495.276	33.513.663
julio	1 al 30	1 agos 11		3.051.420			36.565.083	548.476	33.249.877
agos	1 al 30	1 sep 11		3.051.420			36.301.297	544.519	34.913.975
sept	1 al 30	1 oct 11		3.051.420			37.965.395	569.481	36.603.035
oct	1 al 30	1 nov 11		3.051.420			39.654.455	594.817	40.249.272
nov	1 al 30	1 dic 11							
dic	1 al 30	1 ene 12							

CONCEPTO	
CUOTA ADMON RETROACTIVA	\$65.523.474
CUOTA EXTRA ARRIENDO TECHO	\$31.019.452

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

CUOTA EXTRA CONSTRUCCION RAMPAS	\$2.403.590
CUOTA EXTRA SEGURO AMIT	\$7.066.965
INTERESES	\$31.238.958
SUBTOTAL	\$137.252.439
ABONOS	\$46.123.642
TOTAL DEUDA	\$91.128.797

Debemos resaltar que en esta liquidación se cobraban interés moratorio sobre las cuotas extras de arrendamiento de techo de zona común adeudadas desde julio de 2006 hasta el 30 de agosto de 2010, y se liquidan esos intereses mes a mes sobre cada cuota desde julio de 2006, a pesar que el Acta No. 039 de octubre de 2010, establecía que los intereses moratorios debían liquidarse desde el día 1 de noviembre de 2010.

Ahora bien, al comparar las anteriores pretensiones con las formuladas en la presente demanda verbal de mayor cuantía el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., observamos que existe plena y completa identidad de las partes, tienen el mismo objeto y se fundan en la misma causa, verbigracia se solicita en las pretensiones 3.1.1, 3.1.2 y 3.2.1, la suma de VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL SESENTA Y SIETE PESOS (\$22.921.067), por concepto de cobro retroactivo al sector A por ingreso de arrendamiento de techo pagado por Colombia Móvil, desde julio de 2006 hasta septiembre de 2010, conforme se autorizó en la Asamblea General extraordinaria de Propietarios del día 28 de octubre de 2010, contenida en el Acta 039, del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA PH.

También se pretende la suma de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$24.603.844), por cobro de cuotas de administración retroactivas adeudadas desde enero de 2010 hasta el día 30 de octubre de 2011.

Así mismo pretende la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS (\$2.403.590), por cuota extraordinaria de construcción rampa para discapacitados de octubre del año 2010.

Por último, pretende la suma de DIEZ MILLONES TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$10.038.872), por cuota extraordinaria de seguro de copropiedad de del año 2010.

En la presente demanda se reconocen por parte del Centro Comercial Unión Plaza P.H., que sociedad demandada realizo pagos por la suma de CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$50.738.928).

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

No sobra advertir, que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., en el hecho 2.27 de la presente demanda verbal de mayor cuantía confiesa que la identidad jurídica de partes, el mismo objeto y causa de las pretensiones con el proceso ejecutivo singular promovido por la entidad demandante contra mi poderdante ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, radicado 2011-825.

De tal manera, que en hipotético caso que no se acepta pero que se plantea en gracia de discusión, que exista algún derecho a ese cobro retroactivo ilegal, el Centro Comercial Unión Plaza P.H. **desistió incondicionalmente** de dicho cobro mediante escrito mayo 29 de 2013, presentado dentro del proceso ejecutivo del Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV LTDA, radicado 2011-825, del Juzgado 12 Civil Circuito de Medellín, proceso que termino mediante auto del día 14 junio de 2013, del Juzgado 8 Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, radicado 2011-825, **operado el fenómeno de cosa juzgada**, al existir en este proceso verbal la misma identidad jurídica de las partes, el mismo objeto y se funda en la misma causa que el anterior, según el artículo 303 y 314 del Código General del Proceso.

Es de advertir que, en escrito de desistimiento de mayo 29 de 2013, presentado ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, proceso ejecutivo singular expediente radicado 2011-825, el desistimiento fue el resultado de un convenio entre las partes, por ellos se firmó por las dos partes, y no fue de carácter unilateral, desistimiento que se realizó de manera incondicional entre las partes, y lo efectuaron los apoderados de las partes con fundamento en las facultades expresas de desistir de la acción que contaban los apoderados judiciales.

El desistimiento ha sido definido como una de las formas anormales de terminación del proceso. Consiste en la declaración del actor de abandonar las pretensiones por las que inició un proceso que se encuentra pendiente de resolverse. Por lo anterior, el desistimiento conlleva la terminación del proceso⁷.

De conformidad con lo establecido en los artículos 342 del Código de Procedimiento Civil y 314 del Código General del Proceso, el demandante puede desistir de la demanda o de sus pretensiones, mientras no se haya proferido una sentencia que ponga fin al proceso. Adicionalmente, disponen que el auto que acepta **el desistimiento produce los mismos efectos de cosa juzgada que una sentencia absolutoria**, en la medida en que el desistir implica la renuncia de las pretensiones de la demanda.

No es cierto que la sentencia del Juzgado 18 Civil del Circuito de Medellín, proceso verbal de Jorge Iván Rivera Buitrago, Orlando Abad Martínez García y José Alejandro Rivera Tabares, contra el Centro Comercial Unión Plaza P.H., radicado 05001310300620130067200, que declara la ineficacia de la asamblea

⁷ Sentencia T-244 de 2016, Corte Constitucional, M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

extraordinaria llevada a cabo el día 9 de mayo de 2013, sentencia confirmada por el Tribunal Superior de Medellín, mediante fallo del día 5 de noviembre de 2017, hubiese dejado sin efectos el auto del día 14 junio de 2013, del Juzgado 8 Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, radicado 2011-825, que termino por desistimiento el proceso ejecutivo del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H. contra la empresa HJV LTDA, porque al respecto basta examinar la parte resolutive de dicho fallo para de deducir que tal conclusión no es cierta, pues en dicho fallo en ningún momento se ordenó indemnizaciones y compensaciones de suma alguna entre las partes en litigio, tampoco se solicitó oportunamente. Además, que la empresa HJV LTDA., no fue parte en dicho proceso, por el contrario, el auto que termino el proceso ejecutivo no ha sido demandada su revisión, y se encuentra debidamente ejecutoriado, por lo tanto, entre las partes produce todos los efectos de cosa juzgada de una sentencia absoluta frente a todas las pretensiones de la demanda.

QUINTA. PRESCRIPCION. Esta excepción se fundamenta en el hecho que, en el hipotético caso de existir algún derecho por parte del Centro Comercial Unión Plaza P.H., todas las presuntas obligaciones demandas dentro del presente proceso se encuentran prescritas, porque contrariamente a lo planteado por el demandante, la presentación de la demanda ejecutiva ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, radicado 2011-825, no interrumpió los términos de prescripción, por cuanto el desistimiento presentado y terminado el proceso, por dicha causa, hace ineficaz la interrupción de la prescripción, como lo determina el numeral 1 del artículo 95 del Código General de Proceso, que textualmente expresa:

“Artículo 95. Ineficacia de la interrupción de la prescripción y operancia de la caducidad. No se considera interrumpida la prescripción y operara la caducidad en los siguientes casos.

1.- Cuando el demandante desista de la demanda”.

De otro lado, debemos precisar que de conformidad con el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, pueden constituirse conjuntos de uso habitacional, comercial y mixto, la distinción tiene relevancia en la medida que los conjuntos de uso comercial, hacen parte de lo que se denomina la *“propiedad comercial”*, el cual es uno de los elementos del establecimiento de comercio (ver artículo 515 y Numeral 5 del artículo 516 del Código de Comercio), de tal manera que todos los actos se presumen y reputan como mercantiles (artículo 13 y 20 del Código de Comercio).

En ese mismo orden de ideas son actos mercantiles las emisión y expedición de facturas comerciales cobro por servicios por parte de los conjuntos comerciales a los propietarios comerciantes (artículo 20 numeral 6 del Código de Comercio y ley 1231 de 2008); además que si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial, según lo determina el artículo 22 del Código de Comercio.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA **Abogado**

También, debemos tener presente para efectos de la aplicación de las normas sobre prescripción que el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., emitió para el cobro de todos los conceptos aquí demandados sendas facturas comerciales a su favor como acreedora, y en contra de la sociedad HJV LTDA., como deudora, siendo ello así, cada obligación contenida en cada factura tiene unos términos de prescripción, de tal forma que cada obligación tiene una fecha de causación y exigibilidad.

Recordemos que las deudas con la propiedad horizontal se cobran mediante un proceso ejecutivo, cuyo título ejecutivo es la certificación del administrador. Cada cuota irá de administración irá prescribiendo individualmente según se vaya cumpliendo su tiempo desde que venció el plazo para pagarla.

En ese orden de ideas, recordemos que las cuotas de administración "NO prescriben", lo que prescribe es la acción ejecutiva, lo que prescribe es la función que tiene el administrador de propiedad horizontal contemplada en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001. Esta facultad del representante y la acción ejecutiva es la que prescribe.

Una de las presuntas obligaciones demandadas se trata del presunto cobro retroactivo de unos saldos de unos ingresos por concepto de arrendamiento que, a la fecha de presentación de esta respuesta a la demanda, se encuentran prescritos, pues al examinar la fecha de causación y presunta exigibilidad de la última obligación de todas, específicamente la del mes del 1 de agosto de 2010, prescribió el día 1 de agosto de 2013.

En efecto, los presuntos ingresos por concepto de arrendamiento pagado por COLOMBIA MOVIL se relacionan como causados en los siguientes meses y años:

AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008
Agosto \$2.100.000	Enero \$1.500.000	Enero \$1.567.200
Septiembre \$1.500.000	Febrero \$1.500.000	Febrero \$1.567.200
Octubre \$ 1.500.000	Marzo \$1.500.000	Marzo \$1.567.200
Noviembre \$1.500.000	Abril \$1.500.000	Abril \$1.567.200
Diciembre \$1.500.000	Mayo \$1.500.000	Mayo \$1.567.200
	Junio \$1.500.000	Junio \$1.567.200
	Julio \$1.526.880	Julio \$1.602.869
	Agosto \$1.567.200	Agosto \$1.653.374
	Septiembre \$1.567.200	Septiembre \$1.653.374
	Octubre \$1.567.200	Octubre \$1.653.374
	Noviembre \$1.567.200	Noviembre \$1.653.374
	Diciembre \$1.567.200	Diciembre \$1.653.374

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

AÑO 2009

Enero \$1.653.374
Febrero \$1.653.374
Marzo \$1.653.374
Abril \$1.653.374
Mayo \$1.653.374
Junio \$1.653.374
Julio \$1.707.191
Agosto \$1.783.418
Septiembre \$1.783.418
Octubre \$1.783.418
Noviembre \$1.783.418
Diciembre \$1.783.418

AÑO 2010

Enero \$1.783.418
Febrero \$1.783.418
Marzo \$1.783.418
Abril \$1.783.418
Mayo \$1.783.418
Junio \$1.783.418
Julio \$1.819.086
Agosto \$1.833.000

Y presuntamente en el acta No. 39 de octubre 28 de 2010, se indica que el Sector A, le adeuda al Sector B, por los ingresos recibidos en un porcentaje del 58.806 %.

Es de advertir, que este porcentaje no es cierto, pues al respecto basta examinar la misma acta 39, en la página 3, y allí se consigna que el coeficiente de propiedad de la sociedad HJV LTDA., es del 10.747.

Tampoco es claro en los presupuestos de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, que dicho arrendamiento se hubiese imputado como ingreso del sector A, porque a revisar dichos presupuestos dicho concepto no aparece discriminado ni individualizado en ellos.

Sin embargo, el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., sin ningún respaldo probatorio o certidumbre contable, procede en la mencionada acta a realizar la siguiente liquidación:

AÑO 2006

Agosto \$1.234.926
Septiembre \$882.090
Octubre \$882.090
Noviembre \$882.090
Diciembre \$882.090

AÑO 2007

Enero \$882.090
Febrero \$882.090
Marzo \$882.090
Abril \$882.090
Mayo \$882.090
Junio \$882.090
Julio \$897.897
Agosto \$921.607
Septiembre \$921.607
Octubre \$921.607
Noviembre \$921.607
Diciembre \$921.607

AÑO 2008

Enero \$921.607
Febrero \$921.607
Marzo \$921.607
Abril \$921.607
Mayo \$921.607
Junio \$921.607
Julio \$942.583
Agosto \$972.283
Septiembre \$972.283
Octubre \$972.283
Noviembre \$972.283
Diciembre \$972.283

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

AÑO 2009

Enero \$972.283
Febrero \$972.283
Marzo \$972.283
Abril \$972.283
Mayo \$972.283
Junio \$972.283
Julio \$1.003.930
Agosto \$1.048.756
Septiembre \$1.048.756
Octubre \$1.048.756
Noviembre \$1.048.756
Diciembre \$1.048.756

AÑO 2010

Enero \$1.048.756
Febrero \$1.048.756
Marzo \$1.048.756
Abril \$1.048.756
Mayo \$1.048.756
Junio \$1.048.756
Julio \$1.069.731
Agosto \$1.077.913

Significa examinada la fecha de causación y exigibilidad de cada uno de los saldos, todos los saldos se encuentran prescritos, pues la última presunta obligación prescribió el día 1 de agosto de 2013, al respecto basta observar que el Centro Comercial Unión Plaza P.H., en agosto 1 de 2010, expidió la factura comercial No. 612 de cobro de la cuota de administración. Es decir, que teniendo en cuenta la fecha de emisión de la factura comercial y fecha exigibilidad de la última obligación por este concepto, la acción ejecutiva al tenor del artículo 789 del Código de Comercio, prescribió el día 1 de agosto de 2013.

Incluso bajo la tesis planteada por el apoderado demandante, que se apliquen las normas del código civil, en particular el termino de prescripción de la acción extraordinaria civil de diez (10) años, resulta que en esta hipótesis también la acción ordinaria de la última obligación o cuota de arrendamiento prescribió el día 1 de agosto de 2020, y la presente demanda fue presentada el día 15 de marzo de 2021, incluso con todo descontando los términos de suspensión por el COVI 19, del Decreto 564 de abril 15 de 2020, que iba del 16 de marzo al 1 de julio 2020, es decir tres (3) meses 15 días, la acción prescribió el día 15 de noviembre de 2021.

Lo propio ocurre con la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS (\$2.403.590), por cuota extraordinaria de construcción rampa para discapacitados, causado el día 1 septiembre del año 2010, por lo cual prescribió el día 1 de septiembre de 2013, incluso aplicando la tesis planteada por el apoderado demandante, que se apliquen las normas del código civil, en particular el termino de prescripción de la acción extraordinaria civil de diez (10) años, resulta que en esta hipótesis, también en este caso la acción ordinaria de esta obligación prescribió el día 1 de septiembre de 2020, y la presente demanda fue presentada el día 15 de marzo de 2021; es más con todo descontando los términos de suspensión por el COVID 19, del Decreto 564 de abril 15 de 2020, que iba del 16 de marzo al 1 de julio 2020, descontando estos tres (3) meses 15 días, la acción prescribió el día 15 de diciembre de 2021.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

Lo mismo con la suma de DIEZ MILLONES TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$10.038.872), por cuota extraordinaria de seguro de copropiedad causado el día 1 octubre del año 2010, por lo cual la acción prescribió el día 1 de noviembre de 2013, y aplicando la tesis planteada por el apoderado demandante, que se apliquen las normas del código civil, en particular el termino de prescripción de la acción extraordinaria civil de diez (10) años, resulta que en esta hipótesis, también en este caso la acción ordinaria de esta obligación prescribió el día 1 de noviembre de 2020, y la presente demanda fue presentada el día 15 de marzo de 2021; es más con todo descontando los términos de suspensión por el COVID 19, del Decreto 564 de abril 15 de 2020, que iba del 16 de marzo al 1 de julio 2020, descontando los tres (3) meses 15 días, la acción prescribió el día 16 de febrero de 2021.

Igualmente se encuentra prescritas las obligaciones englobadas en suma de VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$24.603.844), correspondientes al cobro de cuotas de administración extraordinaria retroactivas adeudadas desde enero de 2010 hasta el día 30 de octubre de 2011, pues la última, cuota prescribió el día 1 de noviembre de 2013, y aplicando la tesis planteada por el apoderado demandante, que se apliquen las normas del código civil, en particular el termino de prescripción de la acción extraordinaria civil de diez (10) años, resulta que en esta hipótesis, también la acción de la última obligación o cuota prescribió el día 1 de noviembre de 2020, y la presente demanda fue presentada el día 15 de marzo de 2021; es más descontando los términos de suspensión por el COVID 19, del Decreto 564 de abril 15 de 2020, que iba del día 16 de marzo al 1 de julio 2020, descontando esos tres (3) meses 15 días, la acción prescribió el día 16 de febrero de 2021.

Todo lo cual permite concluir que la presente demanda ordinaria presentada en marzo 15 de 2021, no alcanzo a interrumpir los términos de prescripción. Y la demanda ejecutiva presentada ante el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, contrariamente a lo afirmado por el demandante, tampoco interrumpió o suspendió los términos de prescripción, al tenor del Numeral 1 del artículo 95 del Código General del Proceso, por ineficacia al haber sido desistida.

PETICION

Por lo anteriormente, nos oponemos a todas las pretensiones de la demanda, consecuentemente absolver a la sociedad demandada, y condenar en costas y agencias en derecho a la demandante, como a los perjuicios causados con las medidas previas, y con el juramento estimatorio, sancionándola con la multa equivalente al diez (10 %) por ciento, porque "*es falso y temerario*", que se deban las sumas pretendidas, tal como lo acredito con los recibos de pago presentados, y los paz y salvos expedidos por el Centro Comercial demandante; por lo cual además se le debe condenar al pago del cinco (5%) por ciento de los perjuicios pretendidos bajo juramento estimatorio, que serán negadas (inicio 4 y parágrafo del artículo 206

68

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

del C.G.P, reformado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014). Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares.

PRUEBAS

Por considerarlas como pertinentes y conducentes solicito se decreten, practiquen y se tengan como tales, las siguientes:

1).- DOCUMENTALES: Con el objeto de acreditar los hechos fundamento de las excepciones formuladas, y las normas que sobre las cuales se respaldan, según lo expuesto en este escrito de respuesta, presento los siguientes documentos:

a).- Presento copia de las facturas comerciales expedidas por el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias a la empresa HJV LTDA, del periodo comprendido de enero 2006 a diciembre de 2010 relacionadas en la excepción tercera A), así como las facturas comerciales del periodo de enero a diciembre de 2011.

b).- Presento copia de los recibos expedidos por el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., sobre los pagos de cuotas de administración ordinaria y extraordinarias, del periodo comprendido de enero de 2006 a septiembre de 2010 relacionados en la excepción tercera A).

c).- Presento copia de los recibos de consignación efectuados por la empresa HJV LTDA., a la cuenta bancaria de propiedad del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., en el Banco de Occidente, por concepto de cuotas de administración por el periodo de octubre de 2010 a diciembre de 2011 relacionados en el excepción tercera A) y B).

d). - Copia del Acta No. 32 del día 8 de mayo de 2006, de la Asamblea General Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general, del año 2006.

e). - Copia del Acta No. 33 del 22 del día 22 de marzo de 2007, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, año 2007.

f). - Copia del Acta No. 34 del 22 del día 13 de marzo de 2008, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, año 2008.

g). - Copia del Acta No. 35 del 22 del día 18 de marzo de 2009, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, año 2009.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA

Abogado

h). - Copia del Acta No. 36 del 22 del día 17 de marzo de 2010, de la Asamblea general Ordinaria, modulo C, que aprobó el presupuesto general y los estados financieros, año 2010.

i). - Copia del certificado expedido el día 21 de octubre 21 de 2011, por el representante legal Jorge Iván Rivera Buitrago, en representación del Centro Comercial Plaza P.H., para el cobro de la suma de \$91.128.797, y en contra de la sociedad HJV LTDA., para el proceso ejecutivo tramitado ante el Juzgado 12 Civil de Circuito, bajo el radicado 2011-825.

j). - Copia del expediente del proceso ejecutivo que se tramito ante el Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín, demandante CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., demandado HJV LTDA., radicado 2011-01315, que terminó por desistimiento.

k).- Paz y salvo expedido por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., del día 12 de mayo de 2010, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 30 de abril de 2.010.

l).- Paz y salvo expedido por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., del día 30 de agosto de 2013, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 31 de agosto de 2.013.

ll).- Paz y salvo expedido por el Centro Comercial Unión Plaza P.H., del día 23 de octubre de 2013, a favor de la empresa HJV LTDA, en el que se certifica que se encuentra al día por cuotas de administración hasta el día 31 de octubre de 2.013.

m).- Contrato de arrendamiento celebrado el día 18 de julio de 2006, entre el Centro Comercial Unión Plaza P.H., a nombre del sector A., y la empresa Colombia Móvil S.A. ESP.

2).- INTERROGATORIO DE PARTE Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS.
Con el objeto que absuelva las preguntas sobre los hechos de la demanda y la presente respuesta, solicito se cite para interrogatorio de parte a la representante legal del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H., señora o quien haga sus veces al momento de la diligencia.

En la misma diligencia el representante legal deberá reconocer los documentos que en los literales a). y b)., del acápite de pruebas documentales.

3).- PRUEBA TRASLADADA. Por ser pertinentes y conducentes dado la identidad jurídica de partes, y teniendo el mismo objeto y causa de las pretensiones, y en vista que los expedientes están incompletos, solicito se traslade con destino a este proceso copia de los expedientes que se relacionan a continuación.

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
Abogado

a). - Se OFICIE al Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, radicado 05001310301220110082500, proceso ejecutivo singular del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H. contra ORGANIZACIÓN HJV LTDA., Nit. 811018501-1, contra la empresa HJV LTDA.

b). - Se OFICIE al Juzgado 17 Civil Municipal de Medellín, proceso ejecutivo singular del Centro Comercial Unión Plaza P.H. contra HJV LTDA, radicado 2011-1715.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

La sociedad demandada y su representante recibirá notificaciones en la dirección indicada en la demanda.

El suscrito apoderado se localiza en la Calle 18 A Sur No. 41A -26, oficina 101 de Medellín, celular 3113765660, e mail jescobarabogado@hotmail.com.

Atentamente,

Jorge Escobar

JORGE OCTAVIO ESCOBAR CAÑOLA
C.C. No. 15.041.562
T.P. No. 54.425 del C.S.J.

17-1315
firmado
Jorge Darío Gómez Arbeláez

ABOGADO

U. de M.

Teléfonos: 266-10-02 Cel. 311-330-46-27

MEDELLIN

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL -REPARTO-
MEDELLIN

E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.
DEMANDADO: ORGANIZACIÓN H J V LTDA.

Respetado Doctor(a):

JORGE DARIO GOMEZ ARBELAEZ, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No70.107.229, abogado en ejercicio, portador de la T. P. No 96.259 del C. S. de la J., atentamente manifiesto al Señor Juez que como apoderado del **CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.**, constituido en régimen de propiedad horizontal según escritura pública No 1016 de fecha marzo 12 de 1991 de la Notaría sexta del círculo de Medellín, reformada por la escritura pública No 1566 de fecha agosto 31 de 1995 de la Notaría quinta del círculo de Medellín, y representado legalmente por **JORGE IVAN RIVERA BUITRAGO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la C. C. No71.609.850 respetuosamente me dirijo a Usted, con el fin de formular **DEMANDA EJECUTIVA**, contra **ORGANIZACIÓN H J V LTDA.**, domiciliada en esta ciudad, y representada legalmente por **HERNANDO DE JESUS FLOREZ GRISALES**, O por quien haga sus veces al momento de su notificación, para que mediante los trámites del Proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía, se libre **ORDEN DE PAGO**, en favor de mi representado y en contra de **ORGANIZACIÓN H V LTDA.**

H E C H O S

PRIMERO: La **ORGANIZACIÓN H J V LTDA**, Es propietaria de la oficina 320, ubicada en la carrera 50 # 52-50 del **CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.** de Medellín como aparece en el Certificado de Tradición y libertad con el número de matrícula inmobiliaria No. 01N 5039213.

SEGUNDO: La demandada, adeuda a la Copropiedad las Cuotas correspondientes y su interés desde el mes de julio de 2006 y hasta la presente fecha de la presentación de la demanda, según las cuentas de Cobro expedidas por el administrador que anexo en el proceso de la referencia.

TERCERO: El demandante realizo abonos sucesivos a la obligación por valor de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS M.CTE., (\$1.900.000.=) abonos que fueron imputados a intereses y cuotas anteriores quedando pendiente lo que se relaciona.

CUARTO: A pesar de los continuos requerimientos para el pago de los dineros adeudados, estos no han sido cancelados por la morosa en mención.

QUINTO: La anterior obligación es clara, expresa y actualmente exigible.

PRETENSIONES

Solicito Señor Juez, librar mandamiento de pago en contra de la demandada y a favor del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H. por las siguientes sumas:

PRIMERO: Por la suma de UN MILLON CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (1.049.969.=) por cuotas extras de arrendamiento de zona común adeudadas desde el mes de julio del 2006, hasta el 30 de agosto del 2010, así como se muestra:

Oficina 320

2006	Periodo	Exigibi- lidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota Administrac	Cuota Seguro	Cuota Extra Construcció	Saldo Deuda	Interes	Abonos	Total deuda
Julio	1 al 30	1-ago-06	7.812				7.812	117		7.929
Agosto	1 al 30	1-sep-06	19.550				27.479	412		27.891
Septi	1 al 30	1-oct-06	19.530				47.421	711		48.133
Octub	1 al 30	1-nov-06	19.530				67.653	1.015		68.678
Novie	1 al 30	1-dic-06	19.530				88.208	1.323		89.531
Diciem	1 al 30	1-ene-07	19.530				109.051	1.636		110.697

2007	Periodo	Exigibi- lidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota Administrac Retroactiva	Cuota Seguro AMIT	Cuota Extra Rampa	Saldo Deuda	Interes	Abonos	Total deuda
Enero	1 al 30	1-feb-07	19.530				130.227	1.953		132.180
Febre	1 al 30	1-mar-07	19.530				151.710	2.276		153.986
Marzo	1 al 30	1-abr-07	19.530				173.516	2.603		176.116
Abril	1 al 30	1-may-07	19.530				195.648	2.935		198.583
Mayo	1 al 30	1-jun-07	19.530				218.113	3.272		221.385
Junio	1 al 30	1-jul-07	19.530				240.915	3.614		244.529
Julio	1 al 30	1-ago-07	19.880				264.409	3.966		268.375
Agost	1 al 30	1-sep-07	20.415				288.790	4.332		293.122
Septi	1 al 30	1-oct-07	20.415				313.537	4.703		318.240
Octub	1 al 30	1-nov-07	20.415				338.655	5.080		343.734
Novie	1 al 30	1-dic-07	20.415				364.149	5.462		369.612
Dicie	1 al 30	1-ene-08	20.415				390.027	5.850		395.877

2008	Periodo	Exigibi- lidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota Retroactiva Administrac	Cuota AMIT Seguro	Cuota Extra Construcció	Saldo Deuda	Interes	Abonos	Total deuda
Enero	1 al 30	1-feb-08	20.415				416.292	6.244		422.536
Febre	1 al 30	1-mar-08	20.415				442.951	6.644		449.596
Marzo	1 al 30	1-abr-08	20.415				470.011	7.050		477.061
Abril	1 al 30	1-may-08	20.415				497.476	7.462		504.938
Mayo	1 al 30	1-jun-08	20.415				525.353	7.880		533.233
Junio	1 al 30	1-jul-08	20.415				553.648	8.305		561.953
Julio	1 al 30	1-ago-08	20.869				582.822	8.742		591.564
Agost	1 al 30	1-sep-08	21.527				613.091	9.196		622.288
Septi	1 al 30	1-oct-08	21.527				643.815	9.657		653.472
Octub	1 al 30	1-nov-08	21.527				674.999	10.125		685.124
Novie	1 al 30	1-dic-08	21.527				706.651	10.600		717.251
Dicie	1 al 30	1-ene-09	21.527				738.778	11.082		749.860

Oficina 320

2009	Periodo	Exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota	Cuota	Cuota Extra	Saldo Deuda	Interes	Abonos	Total deuda
				Administrac Retroactiva	Seguro AMIT	Contruccion Rampa				
Enero	1 al 30	1-feb-09	21.527				771.386	11.571		782.957
Febre	1 al 30	1-feb-09	21.527				804.484	12.067		816.551
Marzo	1 al 30	1-mar-09	21.527				838.078	12.571		850.650
Abril	1 al 30	1-abr-09	21.527				872.177	13.083		885.259
Mayo	1 al 30	1-may-09	21.527				906.786	13.602		920.388
Junio	1 al 30	1-jun-09	21.527				941.815	14.129		956.044
Julio	1 al 30	1-jul-09	22.227				978.271	14.674		992.945
Agost	1 al 30	1-ago-09	23.220				1.016.165	15.242		1.031.407
Septi	1 al 30	1-oct-09	23.220				1.054.627	15.819		1.070.447
Octub	1 al 30	1-nov-09	23.220				1.093.667	16.405		1.110.072
Novie	1 al 30	1-dic-09	23.220				1.133.262	16.996		1.150.258
Dicie	1 al 30	1-ene-10	23.220				1.173.511	17.603		1.191.114

2010	Periodo	Exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota	Cuota	Cuota Extra	Saldo Deuda	Interes	Abonos	Total deuda
				Administrac Retroactiva	Seguro AMIT	Contruccion Rampa				
Enero	1 al 30	1-feb-10	23.220	371.750			1.586.084	23.791	291500	1.318.375
Febre	1 al 30	1-mar-10	23.220	371.750			1.713.345	25.700	291500	1.447.545
Marzo	1 al 30	1-abr-10	23.220	371.750			1.842.515	27.638	291500	1.578.653
Abril	1 al 30	1-may-10	23.220	371.750			1.973.623	29.604	205100	1.798.127
Mayo	1 al 30	1-jun-10	23.220	371.750			2.193.097	32.896	205100	2.020.894
Junio	1 al 30	1-jul-10	23.220	371.750			2.415.864	36.238	205100	2.247.002
Julio	1 al 30	1-ago-10	23.683	371.750			2.642.435	39.637	205100	2.476.971
Agost	1 al 30	1-sep-10	23.666	371.750	965.662		3.656.275	57.874	205100	3.211.053
Septi	1 al 30	1-oct-10		371.750		305.558	4.388.361	65.825	-	4.454.187
Octub	1 al 30	1-nov-10		371.750			4.825.937	72.389	-	4.898.326
Novie	1 al 30	1-dic-10		371.750			5.270.076	79.051	-	5.349.127
Dicie	1 al 30	1-ene-11		371.750			5.720.877	85.813	-	5.806.690

Oficina 320

2011	Periodo	Exigibilidad	Cuota extra arriendo techo	Cuota	Cuota	Cuota Extra	Saldo Deuda	Interes	Abonos	Total deuda
				Administrac Retroactiva	Seguro AMIT	Contruccion Rampa				
Enero	1 al 30	1-feb-11		384.390			6.191.080	92.866	-	6.283.946
Febre	1 al 30	1-mar-11		384.390			6.668.336	100.025	-	6.768.361
Marzo	1 al 30	1-abr-11		384.390			7.152.751	107.291	-	7.260.043
Abril	1 al 30	1-may-11		387.540			7.647.583	114.714	-	7.762.296
Mayo	1 al 30	1-jun-11		387.540			8.149.836	122.248	-	8.272.084
Junio	1 al 30	1-jul-11		387.540			8.659.624	129.894	-	8.789.518
Julio	1 al 30	1-ago-11		387.540			9.177.058	137.656	-	9.314.714
Agos	1 al 30	1-sep-11		387.540			9.702.254	145.534	-	9.847.788
Septi	1 al 30	1-oct-11		387.540			10.235.328	153.530	-	10.388.858
Octubre	1 al 30	1-nov-11		387.540			10.776.398	161.646	-	10.938.044
noviembre	1 al 30	1-dic-11		387.540			11.325.584	169.884	-	11.495.468
Diciembre	2 al 30	1-ene-12		387.540			11.883.008	178.245	-	12.061.253

Oficina 320

TOTALES	
ADMINISTRACION	9.102.030
EXTRA ARRIENDO	1.049.969
EXTRA RAMPA	305.558
CUOTA AMIT	985.692
INTERESES	2.518.004
	13.961.253
ABONOS	1.900.000
TOTAL	12.061.253

SEGUNDO: Por la suma de NUEVE MILLONES CIENTO DOS MIL TREINTA PESOS (\$9.102.030.=), por cuotas de administración adeudadas desde el mes de enero del 2010, hasta el 30 de diciembre del 2011, así como se muestra

TERCERO: Por el valor de \$ 305.558.= por cuota extraordinaria por cobro de la rampa para discapacitados, causada el 30 de septiembre del 2010.

CUARTO: Por el valor de \$965.692.= por cuota extraordinaria por cuota del seguro AMIT. Causada el 31 de agosto del 2010.

QUINTO: Se reconozca que la demandada a realizado abonos por valor de UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS M.CTE. (\$1.900.000.=) abonos que fueron imputados a intereses y cuotas anteriores quedando pendiente lo anterior.

SEXTO: Por los intereses moratorios a la tasa máxima legal mensual, que se continúen causando hasta la fecha de cancelación total

SEPTIMO: Que se adicionen mes a mes las cuotas que se continúen causando hasta la fecha de cancelación total.

OCTAVO: Además que se condene al demandado al pago de los costos del presente proceso y agencias en Derecho.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es Usted, competente Señor Juez, para conocer del presente proceso en razón a que es de menor cuantía, y el cumplimiento de la presente obligación es la ciudad de Medellín.

DERECHO

Fundo mi solicitud en los Art., 680 y 779 del C. de Co., y en virtud del Régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 del año 2001 y demás normas pertinentes y concordantes en el presente proceso.

PRUEBAS

La presente demanda se acompaña de los siguientes pruebas:

PRIMERO: (1) certificado de tradición y libertad expedido por la OFICINA DE REGISTROS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE 01N 5039213.

SEGUNDO: Estado de cuenta.

TERCERO: certificado de cuentas por cobrar expedido por el representante legal del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.

CUARTO: certificación de la ALCALDÍA DE MEDELLIN, sobre el representante legal del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H

ANEXOS

PRIMERO: Los documentos enunciados en la parte de las pruebas.

SEGUNDO: Copia de la demanda y sus anexos para el traslado de la demandada.

TERCERO: Copia de la demanda para el archivo del juzgado

NOTIFICACIONES

ORGANIZACIÓN H J V LTDA, esta ubicada en la carrera 50 No 52-72 de MEDELLIN

-El Señor **JORGE IVAN RIVERA BUITRAGO** representante legal del **CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.** la carrera 50 No 52-50 LOCAL 233, del **CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.** de MEDELLIN

-El suscrito apoderado judicial, recibiré notificaciones en la secretaría de su despacho o en la camera 43E No 11-37 B/ el pbbiatio Medellín.

Cordialmente,

JORGE DARIO GOMEZ A.
C.C 70.107.229
TP 96259 C.S.J

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL
Medellín, dieciocho de enero de dos mil doce

Ref.: EJECUTIVO
Dfe: CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H.
Ddo. ORGANIZACION HJV
Rdo.: 05001-40-03-017-2011-01315-00
Asunto: Auto trámite

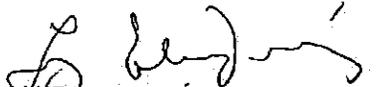
Se Inadmite la presente demanda, para que en el término de cinco (5) días, el cual empezará a correr a partir del día siguiente al de la notificación por estado de este auto, para que se subsane este defecto, so pena de su rechazo (Artículo 85 del Código de Procedimiento Civil),

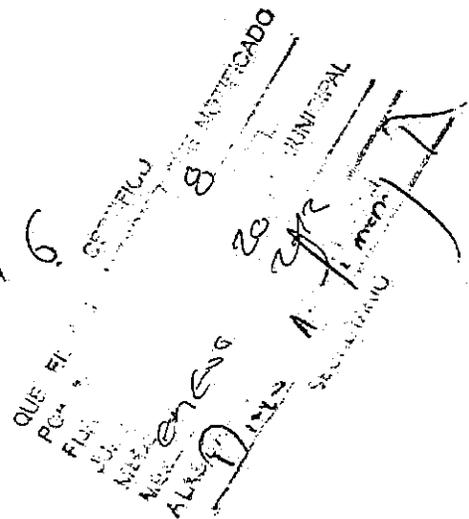
1°. Se deberá aclarar cuál es el nombre exacto y correcto de la demandada, por cuanto se habla de parqueadero HJV, sociedad, u organización.

2°. Se aportará copia de este requisito para el traslado al demandado.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez


LUZ ELENA VÉLEZ CARDONA



F 2

OFICINA JUDICIAL
DE MEDELLIN

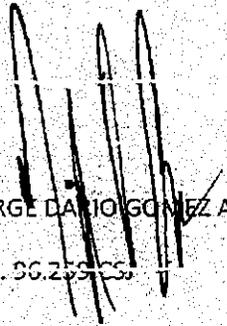
2013 MAY 31 PM 1:06

RECIBIDO
FOLIOS

SEÑORES
JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION
MEDELLIN

RADICADO: (12) 2011 00825-00
DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H.
DEMANDADO: ORGANIZACIÓN UNIV LTDA.

Adjunto la presente memorial desistimiento dirigido al juzgado de origen.


JORGE DARIO GOMEZ A.
I.P. 00.259159

OFICINA JUDICIAL
DE MEDELLIN

2013 MAY 31 PM 1:07

RECIBIDO
FOLIOS

Medellin, Mayo 29 del 2013

SEÑOR
JUEZ DIECISITE CIVIL MUNICIPAL
E.S.D

Ref: Ejecutivo con medidas de Centro Comercial Union Plaza VS H J V LTDA
RDO 2011-1315

JORGE DARIO GOMEZ A, obrando como Apoderado con Poder para DESISTIR, del CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H Demandante y VIVIANA MARIA FLOREZ GOMEZ, quien de conformidad con el certificado de Gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, anexo, es Representante legal de la Demandada H J V LTDA, en el proceso en mención; Mayores y Vecinos, identificados como aparece al pie de sus firmas, comedidamente nos permitimos hacer a su Despacho las siguientes:

PETICIONES

PRIMERO: Sirvase aceptar el desistimiento del Proceso que cursa en su despacho a saber: Ejecutivo con medidas promovido por el CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H contra H J V LTDA, RDO #2011-1315; ello por decisión tomada en Asamblea general extraordinaria de la Copropiedad, celebrada el pasado 9 de Mayo y aceptada entre las partes

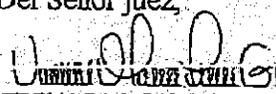
SEGUNDO: Consecuencialmente dar por terminado el proceso en referencia disponiendo del archivo del expediente y de las anotaciones necesarias.

TERCERO: De igual manera solicitamos el levantamiento de la medida cautelar de embargo decretada por el despacho y el rendimiento de cuentas a la secuestre y por ende, pedimos al Despacho oficiar en tal sentido, a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA NORTE.

CUARTO: Que los dineros que se encuentran a disposición del Despacho, sean entregados a la parte demandada.

QUINTO: Por ser acuerdo entre las partes, ambas solicitan no sean condenadas en costas y Agencias en Derecho

Renunciamos a Términos, Notificaciones y Ejecutorias

Del Señor juez,

VIVIANA MARIA FLOREZ G
C.C 43.721.366


JORGE DARIO GOMEZ A
C.C 70.107.239
T.P 96259

REVENA E FIELTRO

TE CENTRO COMERCIAL S.A. S. DE C.V.

BA CIV. CTDA

DO 2011-07-15-00

ASUNTO TERMINA PROCESO POR DESISTIMIENTO

Número 005

La petición formulada por las partes de común acuerdo en escrito que antecede es procedente y se acoge a lo dispuesto por el artículo 342 SS del Código de Procedimiento Civil, en consecuencia este juzgado

RESUELVE:

1° Declarar **TERMINADO EL PRESENTE PROCESO POR DESISTIMIENTO** que de las pretensiones de la demanda hacen las partes de manera conjunta y de común acuerdo.

2° Se decreta el levantamiento de las medidas cautelares Oficiase. Igualmente, al secuestre para que rinda cuentas definitivas de su gestión.

3° Los dineros que se encuentren depositados en la cuenta judicial de este despacho, le serán entregados a la parte demandada, tal como acordaron las partes.

4° No se condena en costas por ser de común acuerdo ante las partes.

5° Se acepta la renuncia a términos y se dispone el ARCHIVO del proceso, previas las anotaciones en el Libro Radicador de este Despacho.

CUMPLASE

JUZ ELENA VELEZ CARDONA
JUEZ

ACTA # 32

PH CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

REUNION DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

MODULO C

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, a los 8 días del mes de Marzo de 2006, siendo las 8:30 a.m. En las instalaciones del HOTEL NUTIBARA, SALON KATIO. Se inició reunión de Asamblea General Ordinaria del MODULO C, con la asistencia de los propietarios del Centro Comercial Unión Plaza P. H. previa citación enviada el 13 de Febrero de 2006, con carta a cada uno de los copropietarios, con aviso en las áreas comunes y circular #299

El orden del día para la reunión será el siguiente.

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario para la asamblea.
4. Nombramiento de comisión para verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - administración
 - consejo
 - revisor fiscal
6. Aprobación estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2005.
7. Nombramiento consejo general periodo abril 2006 a marzo 2007.
8. Nombramiento revisor fiscal.
9. Aprobación presupuesto general, con vigencia 1 enero a diciembre 31 de 2005.
10. Incremento cuota de sostenimiento e interés.
 - moratorio.
11. Informe sobre impugnación de Raúl Giraldo contra el acta de asamblea.
12. Informe sobre fisuras en fachadas.
13. proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del quórum.

Se verifica el quórum con un total de 73.915%, quórum suficiente para sesionar y decidir válidamente. En la primera convocatoria, a continuación

132
 Sub C



describimos en su orden los asistentes con su respectivos coeficientes y calidad de representación.

Local	Propietario	Apoderado	%
9901	PARK SUN HEE.	Miryam Ramirez	1.155
9902	PARK SUN HEE.	Miryam Ramirez	1.206
9904	GUSTAVO A MEJIA	Rubiel Galvis	0.837
9905	JUAN M. GIRALDO	Claudia Agúdelo	1.193
5238/105	MARCOS FRAYND	Cecilia Arbeláez	1.030
5242/103	INV LOMA VERDE		0.906
5244	INV LOMA VERDE		0.743
5268	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
5270	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
101	SANDRA M. GIRALDO	Bernardo Giraldo	0.811
107	JUAN CORTES		0.608
109	FRANCISCO BORJA	Rubiel Galvis	0.631
110	ORLANDO MARTINEZ		0.639
112	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.486
113	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.489
115	NOHEMY MONSALVE	León Navarro	0.830
116	JORGE IVAN RIVERA		0.699
117	GUSTAVO GARCIA		0.717
118	LUZ DARY ORTIZ	Miryam Ramirez	0.735
119	ADRIANA GOMEZ		0.753
121	HERNAN CORREA		0.688
122	ROSA M. CALDERON	Amparo Bustate	0.953
124	HUM KIUM BYEONG	Sigifredo Osorio	1.158
125	JAIME SOTO GOMEZ		0.914
126	JULIO AGUDELO		0.951
128	JUAN D VELASQUEZ	Adriana Villa	0.836
129	JUAN D VELASQUEZ	Adriana Villa	0.934
131	MARYLUZ MARQUEZ	Rubiel Galvis	1.419
132	LUIS A RHENALS		0.698



133	PARK SUN HEE.	Miriam Ramírez	1.862
134	EDGAR E LOZANO	Rubiel Galvis	1.254
202	LUIS FDO RADA	Rubiel Galvis	0.811
203	MARCOS ARISTIZABAL		0.917
205	LUIS ANGEL VARGAS		1.321
206	DIANA M AGUDELO	Miryam Ramírez	0.445
207	FABIO GUTIERREZ	Luis H Herdez	0.608
208	MARGARITA ZAPATA		0.602
209	FABIO GUTIERREZ G	Miryam Ramírez	0.631
210	LIGIA ALVAREZ	Miryam Ramírez	0.639
214	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.621
215	PLICA LTDA	Ana C García	0.830
216	PLICA LTDA	Ana C García	0.699
218	GUSTAVO CANDAMIL	Ávaro López	0.735
219	ARCENIO GOMEZ	Mery C Gómez	0.788
222	GUSTAVO CANDAMIL	Diego Urrea	0.953
232	ISAZA PELAEZ Y CIA	Jose I Henao	1.025
234	CARMELINA BOHÓRQUEZ	Nora Londoño	1.298
	TOTAL SECTOR B		40.522

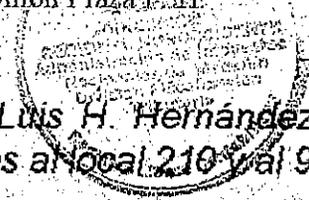
Oficina	Propietario	Apoderad	Coeficiente
Parq.	PARQ. H. J.V. LTDA	Hernando Florez	10.747
Parq.	SOC. INM. SAN FDO	Hernando Florez	5.694
1020	SURAMERICANA S.A.	Flavio Gómez	16.952
	TOTAL SECTOR A		33.393
	TOTAL PARTICIPACIÓN		73.915

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

Se pone a consideración el orden del día y se aprueba por **UNANIMIDAD**

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea Al Dr. Luis H. Hernández, Al Sr. Julio Cesar Agúdeio, Raúl Giraldo (el cual no acepta la postulación) y Bernardo Giraldo, el cual retira su auto postulación. En estos términos solo quedan El Dr. Luis H. Hernández y el Sr. Julio Cesar Agúdeio, se procede a



la votación y se nombra por **MAYORIA**, al Dr. Luis H. Hernández y votan por el Sr. Julio Cesar, dos votos correspondientes al local 210 y al 9905.

El Sr. Presidente de la asamblea se posesiona y nombra como secretario al administrador Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

4. **NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA**

Se postula los nombres de los Señores, Juan Cortes, Hernando Florez y Bernardo Giraldo. Se aprueba por **UNANIMIDAD**.

León Navarro delegado del local 115, pregunta que quién aprueba el acta, el Sr. Presidente responde que la asamblea.

5. **INFORMES:**

ADMINISTRADOR:

Se pregunta que inquietudes hay respecto del informe del administrador, el cual fue enviado con anterioridad. **Bernardo Giraldo** pregunta que donde se encuentra el listado de la cartera morosa. Se le indica donde está la cartelera que contiene la cartera morosa. **Pregunta Raúl Giraldo** que si la asamblea ya había empezado? Y que por que se había nombrado presidente?. Se le explica que para poder iniciar la asamblea se necesita quórum, si no hay quórum no se puede empezar y el revisor fiscal confirmo un coeficiente superior al 63% o sea que había quórum suficiente para deliberar y se aprobó el orden del día y solicita el **Sr. Presidente** que si alguien va hacer uso de la palabra será el quien dará el orden. El abogado **León Navarro** delegado del local 115, pide una interpelación preguntando que si en el quórum que aprobó por mayoría también están presentes los deudores morosos?. Se revisa la asistencia y se verifica que el 9905, envió poder. **El Sr. Presidente** manifiesta que de acuerdo a la nueva ley los deudores morosos tienen voz y voto en la asamblea. **León Navarro** manifiesta que el reglamento de propiedad horizontal en el Art. 61 dice que los deudores morosos, no pueden asistir. Deudores por cualquier concepto, la ley en un fallo declaro exequible, que siempre y cuando en el reglamento este la prohibición de que los deudores morosos no pueden asistir, no viola ningún derecho fundamental y deja constancia de la sentencia T633 del 2002 de la corte constitucional. **El Dr. Jaime Soto** solicita el favor de que se lea la parte resolutive... "Así la jurisprudencia constitucional ha sido clara en establecer que la provisión de la asistencia de las personas deudoras a la asamblea general de copropietarios no vulnera derechos fundamentales, por lo que una decisión en este sentido no puede ser objeto de controversia". Dice Navarro que si los estatutos están

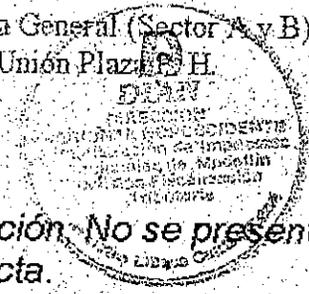
prohibiendo, no se esta violando ningún derecho a los mismos copropietarios, cuando los estatutos manifiestan que no pueden asistir y si no pueden asistir no pueden votar. RAÚL Giraldo solicita se lea el Art. 61. Se lee en el Art. 61 lo siguiente: "PAZ Y SALVO: solo podrán participar en la asamblea aquellas personas que estuvieran a paz y salvo por todo concepto, con el centro comercial Unión Plaza". También se lee el Art. 86 de la ley 675 "...Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces". Complementa Navarro: quiere decir que como la ley esta vigente y el reglamento es ese, este fallo de la corte, hay que acordarnos que la pirámide que señala la primera ley, es la constitución y luego la ley. La corte constitucional como máximo organismo, ya se pronuncio sobre ese Art. En particular y manifestó eso. Interviene el Sr. Julio Cesar Agúdelo: Antes de enfrascarnos en una discusión jurídica por que no hacemos algo practico, excluyendo los deudores morosos, que representación queda? Si hay Quórum no tenemos que discutir la parte jurídica. Alvaro López se adhiere al propuesta del Sr. Julio Cesar Agúdelo, agrega que como nosotros no actualizamos los estatutos, entonces cualquier problema que se presente se resuelve en la ley 675. El Sr. Presidente manifiesta que vamos a deliberar con la formalidad que nos caracteriza, la educación que tenemos y la cultura que nos abriga, pero buscando el bien general, no vamos hacer discusiones bizantinas, si no buscando que es la solución que le damos a esto. Vamos a excluir entonces para bien de todos y de la comunidad estos deudores morosos y salimos del problema. Para ellos vamos a legislar igual que para los demás, pero que no pueden votar. Se lee la relación de cartera y se pregunta si alguien esta representado a lo deudores morosos varios y nadie los esta representado. Se lee la cartera de morosos y se pregunta si hay representante:

Gabriel Jaime Botero,	local 102	no tiene representante.
Almacén los profesionales,	local 123	no tiene representante
Edgar Enrique Lozano	local 134	si tiene representante
Alejandra Candamil	local 236	no tiene representante.
Park Sun Hee	local 9901	si tiene representante
Park Sun Hee	local 9902	si tienen representante
Carlos Andrés Hernández	local 231	no tiene representante.

En cuanto a la cuenta por cobrar a Raúl Giraldo, El revisor fiscal explica: que hay una deuda que figura a nombre de Elsy López que se le pagaron honorarios por cuenta de un proceso que interpuso Raúl. El asiento es contable y no debe figurar Elsy, si no Raúl. Navarro pregunta por que se toma

como deudor morosa a la Dra. Elsy?. Responde el **revisor fiscal**: Elsy López recibió unos honorarios a cuenta de un proceso que inicio Raúl Giraldo, inicialmente yo considere llevar eso a un deudor varios, mientras el proceso termina, por que en caso de que pierda, la idea es que Raúl pague. **Navarro**: pero en este instante Ud. lo llevo como revisor fiscal a deudores varios, pregunta: esta en lo correcto?. Responde el **revisor**: es correcto. Continúa **Navarro**: por consiguiente aparece la Dra. Elsy López como una deudor varia y esta aceptado por Ud. como revisor fiscal. La **Dra. Elsy** replica que es Raúl Giraldo el moroso. El **Sr. presidente** llama al orden y reitera que nos están informando que hay un asiento contable, en el cual involucraron a Elsy López que ella recibió unos honorarios a cuenta de un proceso. **Ratifica el revisor fiscal** que en este momento el deudor es Raúl Giraldo. **Raúl Giraldo** dice: que el no sabia que debía esa plata que nunca se la han cobrado y pregunta si puede cancelar esa plata. El **revisor fiscal** dice que es claro que esto es un anticipo y el no lo puede llevar un anticipo que se dio a cuenta de otra persona al gasto, por que no es un gasto, mientras el proceso no termine yo eso no lo cancelo. Dice el **Sr. Presidente** que esto no es una cuenta, que realmente no es una deuda que esta dada o procesada por que le debe arrendamiento, es un proceso y no tiene por que afectarte ni al Sr. Ni a ella. **Navarro**: en todo caso que quede claro en el acta cuando se mire la lista de asistentes estos deudores de los locales se especifique que los que asistieron local tal, deben a la administración. **Pregunta el Sr. Presidente** que si tiene algo que objetar, agregar o que discutir al informe de administración que todos recibieron. **Bernardo Giraldo** pregunta: Que si descartando los morosos si queda el quórum necesario?. Contestan que si hay quórum. **Bernardo Giraldo** manifiesta: que el quisiera verificar el quórum. El **revisor fiscal**: manifiesta que cuando el verifico el quórum había un 67.351 y de acuerdo a lo que se hablo en este momento hay dos personas que sumando mucho, suman 3 o 4. **Raúl Giraldo** pregunta: que si el revisor fiscal avala eso? Responde que si y aclara que el Sr. **Bernardo Giraldo** vino en representación de la hija y no dejo el documento de representación. **Bernardo Giraldo** enseña el documento y el **revisor** dice que hasta el momento no lo tenia y ratifica que la asamblea es viable, se tiene el porcentaje establecido para poder sesionar. Se pregunta nuevamente que si alguien quiere agregar algo al informe de administración o quieren que se lea nuevamente. El **Sr. Marco Aurelio Aristizabal** propone que se lea el informe. El **Sr. Julio Cesar Agúdelo**, propone de que no se lea porque en las asambleas sectorial fue debidamente enviado con anticipación. El **Sr. Aristizabal** retira su propuesta y se continua con el informe de consejo.

No habiendo ninguna inquietud se omite la lectura del informe de administración y se anexa.



CONSEJO.

En cuanto al informe de consejo de administración. **No se presenta ninguna inquietud y se omite su lectura. Se anexa al acta.**

REVISOR FISCAL

El Sr. Presidente solicita se de lectura a dicho informe. Se procede a su lectura por parte del revisor Jaime Isaza y **Raúl pregunta:** Que por que la relación que le llego del inventario no tiene firma ni contenido. **Responde el revisor fiscal:** que el inventario del Unión Plaza está completamente depreciado, por efectos de control tenemos un detalle de los bienes que tiene la copropiedad. **Interviene Raúl:** simplemente que me avalen eso. **Pregunta El Sr. Presidente:** Que contiene el documento que entrega Raúl para que se lo avalen?. **Contesta el revisor fiscal:** Que el inventario de la copropiedad. **Reitera Raúl:** Quien avala ese documento?. **Contesta el revisor fiscal:** Que el lo avala. Seguidamente el administrador firma y avala dicho documento, que fue enviado con la citación. Luego de estas aclaraciones **el Sr. Presidente** pone en consideración el informe del revisor y no se presentan mas inquietudes.

6. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS Y CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2005.

Pregunta el Sr. Presidente: Si todos recibieron el balance consolidado al 31 de diciembre y si hay alguna critica u objeción? Nadie tiene ninguna incógnita sobre el balance entonces lo voy a poner en consideración de la honorable asamblea. **El revisor fiscal** tiene un comentario: quiero dejar constancia en cuanto al buen manejo por parte de la administración que tiene en este momento el centro comercial, todos fueron favorecidos por que durante el año de acuerdo a una exención que se dio, en el año 2005 hubo tres meses donde no se cobro cuota de administración, fuera de eso se hizo un descuento interesante por el pago oportuno, en el sector B (15%), con todo esto uno ve resultados satisfactorios para la copropiedad. **El Sr. presidente** manifiesta que el como presidente de consejo de administración como Almacentro y otras propiedades, ha encontrado que nunca hemos podido encontrar como beneficiar a los copropietarios y me sorprendió que el local 127 el cual administra no pago tres cuotas en el año 2005, mira que buen manejo ha hecho la administración y hay que felicitarlo por que en ninguna parte se ve. Aplausos de felicitación. Entonces se aprueba SIN NINGUNA OBJECIÓN.

7. NOMBRAMIENTO CONSEJO GENERAL PERIODO ABRIL 2006 A MARZO 2007.



De acuerdo al reglamento se nombraron los consejos sectoriales en las respectivas asambleas, con las siguientes planchas para el Sector A y Sector B:

Sector A

PRINCIPALES

Elsy López
Ana María Ríos G
Guillermo León Acosta

SUPLENTE

Astrid Téllez.
Saira Salinas.
Mauricio Moreno Arango.

Sector B

Flor Alba Acevedo
Orlando Martínez
Hernán Correa
Luis Ángel Vargas
Juan Cortes

Rubiel Galvis
Álvaro López
Mery Cecilia Gómez
Luz Adriana Villa.
Myriam Ramírez.

Con estas dos planchas se conforma el consejo general de administración así:

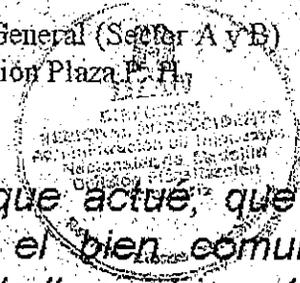
PRINCIPALES

Elsy López
Guillermo León Acosta
Hernán Correa
Juan de Dios Cortes
Orlando Martínez

SUPLENTE

Astrid Téllez
Mauricio Moreno Arango.
Mery Cecilia Gómez.
Myriam Ramírez
Álvaro López.

El presidente pregunta: Que si existe otra plancha que se presente.
Bernardo Giraldo dice: Hay persona que están excluidas hoy acá por que si no están al día, entonces tampoco pueden estar en la otra y ahí están en el consejo. Tiene la palabra **Raúl Giraldo:** Hay unos que no los conocemos si son propietarios o tienen poder?. Ej. Guillermo León Acosta. **El Sr. Presidente** manifiesta: que si en las asambleas sectoriales no leyeron, no discutieron, no analizaron lo que nosotros estuvimos discutiendo con relación a quienes tenían derecho, con voz y voto en esas sectoriales y los nombraron lo lógico es que ellos no pueden actuar por que estarían violando una norma y estarían impedidos, yo pienso que como no nos vamos ha enfrascar es estas cosas que realmente no tienen una trascendencia en la vida del centro comercial, lo que tenemos es que solucionar los



problemas. Lo que necesitamos es gente que actúe, que tenga sentido de pertenencia y que busquemos el bien comunitario. Interviene **Navarro**: es precisamente en aras de llevar bien el centro comercial es que uno hace este tipo de interpelaciones, no es entorpeciendo, y que quede claro; pero en el transcurso de todas las asambleas han existido falencias sobre el manejo legal, aquí sería muy bueno que la parte legal de una vez se impusiera y se tomara cartas en el asunto para que todo el mundo este acorde en la forma legal que no halla necesidad de impugnación, de anulaciones, que no halla necesidad de estar en este tipo de situaciones. **El Sr. Julio Cesar** dice: me parece que ya hay un proceso en las asambleas sectoriales que fue verificado por las delegaciones, el poder delegatario es unipersonal y estas personas que hay postuladas en la plancha, si alguien tiene algo en contra que viole los estatutos y las normas que tenemos establecidas, que lo demande, de lo contrario me parece que no es necesario que para uno poder votar por una persona hay que conocerla. **El Sr. Presidente**: Aquí lo que se esta cuestionando, es que si esas personas que estuvieron inmersas dentro de estos sectoriales no tenían voz y voto, ese día de acuerdo al reglamento, que no ha sido cambiado, entonces en esas condiciones si estaban impedidas para participar con voz y voto en los sectoriales mal podríamos nombrarlos en la general. **El Sr. Julio Cesar**: Si no hay ninguna de esas personas que violen el estatuto y violen la norma, hay una plancha a consideración, si la asamblea considera que puede haber un cambio en esta plancha lo podemos hacer. **Raúl Giraldo**: Yo pienso en una solución para salir, para que agilicemos. Ud. como presidente puede preguntarle a la asamblea si avalan todas estas cosas que acabamos de hacer, es decir si avalan el manejo que le estamos dando, es decir en caso de que se viole la ley y el reglamento los que voten a favor avalan eso, ya me entiende?. Interviene **el administrador**: Pregunta Hernán Correa se encuentra presente, si. Orlando Martínez, acabo de salir a tomar tinto. Juan Cortes, si. Myriam Ramírez, presente. Álvaro López, presente. Mery Cecilia Gómez, presente. Elsy López, presente. Guillermo León Acosta, lo avala Flavio Gómez y lo delega la oficina 1020. Interviene **Navarro**: para ser miembro del consejo de administración se

necesitan dos calidades, Primera, ser propietario y Segundo, si son sociedades que tienen locales tener la representación legal, es decir por decir algo, a mí el club unión, el club Unión me puede hacer aquí delegado o miembro del consejo de administración, es el representante legal de esa sociedad, no puede ser por voto, el voto se le puede dar a otra persona, pero no puede ser miembro del consejo de administración, si por ejemplo otra entidad también tiene un representante legal es el que puede ser miembro o de subsidio también los propietarios. Son los dos únicos, si alguna de las personas que hay aquí están representando una sociedad y es el representante legal tiene el derecho de estar acá, si no lo es no puede, por ley. **Pregunta Raúl:** Elsy López es propietaria o a quien representa? Le pregunta el Sr. **Presidente:** Doña Elsy Ud. es representante legal. **Responde:** Soy delegada del representante legal, el certificado de cámara de comercio dice que el representante legal puede delegar. Solicitan algunos de los presentes que continuemos la asamblea y no dejemos enredar la asamblea. El **revisor fiscal:** en el sector B hay que tener en cuenta un señor que se nombro que estaba moroso al 31 de diciembre, a la fecha de la asamblea esta a paz y salvo. El Sr. Presidente pone en consideración la plancha y se aprueba por **MAYORIA**. Votan en contra

Bernardo Giraldo local 101	coeficiente 0.811. %
Raúl Giraldo local 112, 113, 214	coeficiente 1.596. %
León Navarro local 115.	coeficiente 0.830. %

Total votos a favor	70.678%
Total votos en contra	3.237%

Nota: luego de revisar la lista de asistencia se encontró que Raúl Giraldo firmo la planilla de asistencia por el 114, el cual no es de su propiedad y tampoco acredito el poder, por lo tanto no se puede tener en cuenta en la votación.

Navarro: Que quede en acta sobre la representación legal de algunas personas, que en mi concepto legalmente no lo pueden hacer y quedaron aprobadas hoy. **La Dra. Clara Maria Bravo:** Es que legalmente el representante legal puede delegar en otra persona.

El Sr. Presidente: No pongamos tanto misterio que estamos es buscando la manera de sacar adelante nuestro centro comercial, esta bien manejado. Si estas personas que están aquí no lo hacen bien las cambiamos, hacemos una reunión extraordinaria y las cambiamos por que no están obrando de buena fe, por que no están cumpliendo, por lo que ustedes quieran, pero dejemos que las cosas fluyan por que el centro comercial esta bien manejado y esas criticas constructivas que estamos haciendo yo las agradezco por que vamos a seguir mejorando indudablemente. **Bernardo Giraldo:** Yo he estado en las comisiones y no esta bien manejado. **Luis Ángel Vargas:** nosotros debemos tener una posición muy positiva, si las cosas se han hecho bien y si no que pague el que pague, nos quejamos.

8. NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL.

Se pone a consideración la reelección del actual Revisor Fiscal Dr. **Jaime Iván Isaza**, para el periodo abril de 2006 a marzo de 2007. Se **APRUEBA POR MAYORIA** y como suplente la contadora **Belén Soto**.

Vota en contra Bernardo Giraldo local 101	0.811.%
Raúl Giraldo local 112,113,214	1.596.%
Votos en contra	2.407%
Votos a favor	71.508%

Bernardo Giraldo: Hay que dejar constancia que en la convocatoria no decía que había cambio de revisor fiscal, ni tampoco cambio de administrador. **El Sr. Presidente:** es que en las asambleas la única cosa que no puede hacer ni la administración, ni el consejo; El nombramiento del revisor fiscal únicamente lo puede nombrar o avalar es la asamblea.

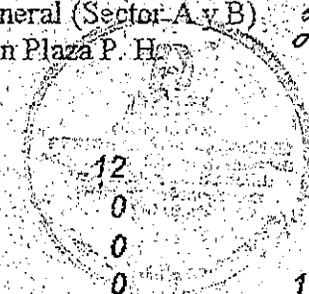
9. APROBACIÓN DE PRESUPUESTO GENERAL, CON VIGENCIA DEL 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE 2006.

Se manifiesta que los presupuestos fueron aprobados en las respectivas asambleas sectoriales. **Interviene Raúl Giraldo:** hay una inquietud sobre el presupuesto. En el presupuesto pues aquí de pronto nos llamaron en diciembre y nos dijeron les vamos a regalar un mes de cuota de administración, tres nos regalaron el año pasado, yo pregunto, es que a yo considero que esto es un engaño que a mi me están haciendo, por que es que quien esta regalando plata aquí, quien paga mis obligaciones aquí, discúlpame es que a varios nos dicen les vamos a regalar. Se interrumpe la intervención de Raúl, replica: entonces puedo hablar o me retiro. **Continua:** Ome, no le cobramos este mes por que se lo vamos a rebajar, la pregunta es quien esta pagando mis obligaciones. **El Sr. Presidente dice:** El hecho de que se diga que están regalando, no utilicemos el

término por que no es regalar, simplemente no pague administración por que, por que no me la cobraron por han dado buen servicio, por que hay una buena administración, por que hubo un buen flujo de caja, la gente pago oportunamente y no hubo que pagar intereses y no me voy a pagar un servicio que me estaban dando, pero que no lo pague, entonces no es un regalo simplemente que no lo desembolse ese dinero, estamos de acuerdo. Claro. **El Sr. Julio cesar Agúdelo:** Yo quiero proponerle a la asamblea, en vista de que la palabra regalar, no esta en el diccionario de Raúl, que Raúl entonces pague los tres meses. Risas y aplausos. **Interviene Raúl:** Creo que el administrador que es lo que hace, esta administrando un patrimonio, de quien es ese patrimonio?, quienes son los propietarios de ese patrimonio?. Las cuotas de administración que adeuda o las que pagamos hacen parte del patrimonio, del patrimonio de la persona jurídica, quienes componen la persona jurídica?, la componemos todos, por lo tanto los dineros que existen, que los maneja el administrador, el administrador nos esta a nosotros manejando el patrimonio a cada uno, a mi por ejemplo me lo maneja el administrador, el representante legal cierto, entonces cuando me dicen le voy a rebajar, no te voy a cobrar. La plata de esa que me dice que no me va a cobrar sale de mi mismo. **Explica el Sr. Presidente:** por que el patrimonio de todos que es el general, dio unos rendimientos para que yo no tuviera que pagar, tan sencillo como eso. **Replica Raúl:** o sea le cobro mas para hacerle rebaja. Continuamos con el orden del día. Estamos discutiendo el presupuesto al 31 de diciembre del 2006, todos recibieron el presupuesto, con la citación, están aprobados los presupuestos sectoriales, estamos aprobando el presupuesto general, que es el que nos compete hoy darle el visto bueno. Alguien tiene alguna cosa que agregar, en consideración entonces levanten la mano los que estén aprobando el presupuesto que se paso. **El administrador manifiesta:** Que la palabra que se esta utilizando y que se aprobó son descuentos especiales. Se aprueba por **MAYORIA, VOTOS EN CONTRA:**

Raúl Giraldo local 112, 113 y 214	coeficiente	1.596.%
Bernardo Giraldo	no esta presente	0.811.%
León Navarro	local 115	0.830.%
Votos en contra		cuatro votos
Votos a favor		70.678%

GASTOS DE PERSONAL	GENERAL	SECTOR A	SECTOR B
Nomina	1.244,0	240	2060
Vigilancia	0,0	0	1980
Nomina Videc	1.400,0	0	3680
prestaciones sociales	622,0	112	2250
Dotación y suministro	60,0	12	120



Prestaciones extralegales	120,0	12	215
Honorarios revisor fiscal	298,0	0	298
Honorarios contabilidad	341,0	0	341
Servicios Administración	1.778,0	0	1778
	5863.0	376	12722.0
GASTOS DE ADMÓN.			
Asesoráis: jurídica y otros	0	0	0
Fondo de reserva x reglamento	120,0	0	120
Bancarios	77,0	20	100
Papelería y fotocopias	85,0	10	115
Servicios públicos	550,0	750	3900
Tasa de aseo	1.000,0	0	1.000
Telemonederos	0,0	0	360
Cuota FENALCO	0,0	0	100
Seguros	0,0	0	1120
Legales	400,0	50	400
comité cívico	0,0	0	0
	2232.0	830.0	7.215.0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO			
Mant. Aire acondicionado	0,0	0	200
Mant. Ascensores	0,0	750	0
Mant. Antena parabólica	0,0	0	0
Mant. Edificios	414,0	250	750
Monitoreo de alarma	0,0	0	215
Mant. Subestación eléctrica	100,0	0	100
Fumigación	0,0	20	80
Material de aseo y cafetería	110,0	20	160
Decoración Navidad	0,0	0	200
Diferidos	0,0	0	0
Publicidad	0,0	0	1700
Imprevistos	81,0	40	200
	705.0	1.080.0	3.605.0
TOTAL GASTOS	8.800.0	2.286.0	23.542.0

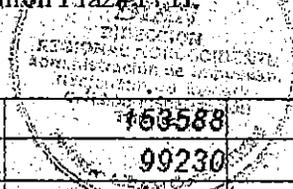
10. INCREMENTO CUOTA DE SOSTENIMIENTO E INTERES MORATORIO.

Valor cuotas de sostenimiento año 2006.

Sector B

Descuento del 15 % a los que paguen hasta el 15 de cada mes.

Local	Propietario	Coeficiente	Sostenimiento	
			Ene a feb/06	Mrzo a Dic/06
101	Sandra Milena Giraldo	1,376	194779	185.499
102	Gabriel J. Botero / Jaime Tobón	1,376	194779	185.499
103	Inversiones Loma verde S. A.	1,538	217712	207.338
105	Marcos Fraynd Szyler	1,748	247439	235.648
106	Myriam Monsalve y otro	0,755	106874	101.782
107	Juan de Dios Cortés Montoya	1,032	146884	139.124
108	Mario Cardona Montoya	1,022	144669	137.776
109	Francisco Borja	1,071	151605	144.382
110	Orlando Martínez y Otro	1,085	153588	146.269
111	Luis Fernando Eusse Calle	0,701	99230	94.502
112	Myriam Monsalve y Otro	0,825	116783	111.218
113	Myriam Monsalve y Otro	0,830	117491	111.892
114	Raúl Giraldo Rendón	1,054	149199	142.090
115	Myriam Monsalve y otro	1,408	199310	189.812
116	Jorge Ivan Rivera	1,187	168026	160.019
117	Gustavo García Arango	1,217	172272	164.064
118	Jairo Gutiérrez	1,248	176660	168.243
119	Adriana Gómez	1,278	180304	172.287
120	Eduardo Jerez Velásquez	1,119	158400	150.852
121	Hernán Albeiro Correa	1,168	165337	157.458
122	Rosa Marcela Calderón y otros	1,617	228895	217.988
123	Almacén los Profesionales Ltda.	1,766	252818	240.771
124	Hun Kim byeong	1,965	278157	264.902
125	Jaime Soto Gómez	1,551	219553	209.090
126	Almacén Karnasia Ltda.	1,613	228329	217.449
128	Juan David Velásquez y otro	1,419	200866	191.295
129	Juan David Velásquez y otro	1,585	223761	213.674
130	Héctor Darío Echevarría	1,889	267397	254.656
131	Mary Luz Márquez	2,407	340724	324.488
132	Luis A Rhenals	1,184	167601	159.615
133	Park Sun Hee	3,158	447031	425.730
134	Edgar Enrique Lozano C	2,127	301088	286.741
201	Ignacio Molina Giraldo	1,376	194780	185.499
202	Almacén Ding Dong	1,376	194780	185.499
203	Marco Aurelio Aristizabal	1,556	220261	209.764
204	Renzo Lizarazo	1,483	209926	199.923
205	Luis Ángel Vargas Ramírez	2,242	317367	302.244
206	Diana Margarita Agúdelo Escobar	0,755	106874	101.782
207	Fabio Gutiérrez G.	1,032	146084	139.124
208	Margarita Miriam Zapata Orrego	1,022	144669	137.776
209	Fabio Gutiérrez G. y Ctra	1,071	151581	144.382



210	Inversiones Alondra Ltda.	1,085	169588	146.269
211	Gustavo de Jesús Isaza Peláez	0,701	99230	94.502
214	Miryam Monsalve y Otro	1,054	149199	142.090
215	Plica Ltda.	1,408	199310	189.812
216	Plica Ltda.	1,187	168026	160.019
217	Inversiones J. Giraldo U y Cia S. en C. S.	1,217	172272	164.064
218	Gustavo Candamil y Flia.	1,248	176660	168.243
219	Arcenio Gómez y Otra	1,337	189260	180.241
222	Gustavo Candamil y Flia.	1,617	228895	217.988
223	Lida Ruiz Valencia	1,786	252818	240.771
224	Luz Marina Arbeláez	1,965	278157	264.902
225	Beatriz Elena Zuluaga Ruiz	1,551	219553	209.090
226	Lilliam Alvarez Londoño	1,613	228329	217.449
227	Andrés Zuleta	2,174	307741	293.077
228	Inversiones J. Giraldo U y Cia S en C. S.	0,626	88614	84.391
231	Carlos Andrés Hernández	0,689	97531	92.884
232	Isaza Peláez y Cia. S. C. S.	1,934	273738	260.723
234	Carmelina Bohórquez de L.	2,202	311704	296.852
236	Alejandra Candamil	1,514	214314	204.102
52-44	Inversiones Loma Verde Ltda.	1,261	178501	169995
52-68	Gustavo Guarín	1,243	175954	167.569
52-70	Gustavo Guarín	1,243	175954	167.569
9901	Park Sun Hee	1,960	277449	264.228
9902	Park Sun Hee	2,045	289480	275.686
9903	Derly del Socorro Sánchez Vargas	1,420	201009	191.430
9904	Gustavo Alberto Mejía Vargas	1,420	201009	191.430
9905	Juan Manuel Giraldo Gómez	2,024	286508	272.855
9936	Gloria Elena Higueta Acosta	0,946	133912	127.530
	Servidumbre peatonal Patio del Unión			1'195.283
	Servidumbre conducción Energía Patio del Unión			88.000

Valor cuotas sostenimiento enero a febrero/2006
Sector A

Enero a febrero / 2006

Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	SURAMERICANA S.A.	732.858	1'480.036
320 y 520			TELEDATOS S.A.	184.379	449.895
420			Suratep S.A.	76.935	187.973
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	783.116	938.294
		382 AL 385 y 390 al 395	Suratep	36.319	43.217
	5	286 a 381 y 386 a 390	club Unión S.A.	416.052	497.129

2'229.659 3'596.544

Valor cuotas sostenimiento marzo a diciembre/2006 Sector A

Marzo a Diciembre / 2006

Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	SURAMERICANA S.A.	681.728	1'491.776
320 y 520			TELEDATOS S.A.	171.515	453.464
420			Suratep S.A.	71.657	189.464
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	728.480	945.736
		382 AL 385 y 390 al 395	Suratep S.A.	33.785	43.560
	5	286 a 381 y 386 a 390	club Unión S.A.	387.025	501.072

2.074.190, 3'625.072

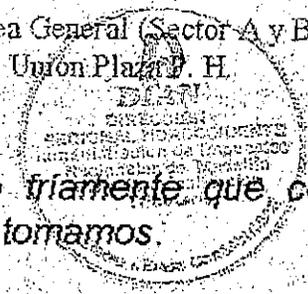
11. INCREMENTO CUOTA DE SOSTENIMIENTO E INTERES MORATORIO

Pregunta el Sr. Presidente: Que quiere decir esto? **Responde el Administrador Iván Rivera:** El sector de acuerdo a lo que se aprobó, no tuvo incremento, para el sector B no hubo incremento. El sector B, no tiene incremento desde el año 1999 y los gastos han subido, los gastos aprobados en el sector B, son \$23'542.000, cuanto pagan los copropietarios \$13'481.000, menos \$1'700.000 por descuentos por pago oportuno; por lo tanto pagan 11'781.000 en total el aporte por lo propietarios del sector B, los \$12'000.000 restantes para cubrir gastos del sector B, no sale del bolsillo de los copropietarios; es decir que los descuentos especiales de tres cuotas en el año anterior **NO** salen de un sobre costo en la cuota de administración, al contrario la cuota de administración del sector B, hoy cuesta la mitad. Así las cosas no sube la cuota en el sector A, no sube la cuota en el sector B y sube la cuota en el sector general en 5.84%, de acuerdo a lo aprobado. En cuanto a los intereses de mora se pide que los intereses de mora para cartera corriente sean del 1.5% y en el evento de que exista proceso jurídico se pida al juzgado se liquiden los intereses a la tasa máxima legal vigente. Se aprueba por **UNANIMIDAD**.

12. INFORME SOBRE FISURAS EN FACHADA.

El Sr. Presidente pregunta que dice el informe sobre fachadas? **Responde el administrador:** He reportado la novedad que en el costado norte del centro comercial hay siete semicírculos de la mampostería de la fachada, que presentan fisuras. Se pidió cotización a A.I.A., y esta en proceso para que se autorice esa reparación. A.I.A., es la única firma que puede realizar este trabajo por que solo ellos pueden fabricar el adobe que actualmente tiene la mampostería. **El Sr. Presidente:** La pregunta es, si

nosotros tenemos un seguro del edificio y en general, quien va asumir ese gasto?, esa reparación de las fisuras quien lo va asumir. Lo va asumir el seguro, vale la pena hacer la reclamación ante el seguro, que tenemos en el edificio o lo va a pagar directamente la administración y cuanto vale por que si es un costo alto tenemos que llevarlo a una asamblea para que lo aprueben si no esta en el presupuesto. **Navarro:** Si un seguro Dr., para que, el seguro es para eso. **El Sr. Presidente:** No podemos hacer un gasto alto por que debe haber una cifra establecida, para que la administración puede realizar este gasto, pero si se sube de esta cifra tiene que ser por asamblea, que apruebe este gasto. **Navarro:** Una pregunta para el administrador: el seguro que Ud. lo cogió esta al 100 por ciento o tiene deducible?. **Responde el administrador:** El edificio tiene seguro de incendio y terremoto, se aseguro el 100% y tiene un deducible del 3%. **Navarro:** cuanto vale el gasto de la reparación?. **Administrador:** Esos siete semicírculos cuestan alrededor de \$70'000.000. **Navarro:** y cuanto es el monto del seguro?. **Administrador:** Los dos sectores están asegurados mas o menos en once mil millones. **El Sr. Presidente:** Si tenemos un seguro aquí nos cubre terremoto, pero por deterioro el edificio tiene ya 20, 30 años o lo que sea, que le vamos a reclamar al seguro señores. Aquí lo único que puede hacer la administración es decirnos mire hay un problema serio en el edificio y vamos a cotizar cuanto vale esto por que de lo contrario hay que arreglarlo por que no lo vamos a dejar caer. Haremos una asamblea extraordinaria, cuando se diga que esto cuesta diez, cuesta veinte o cuesta treinta, eso es lo que necesita presentar la administración. **El administrador:** Yo le presente la cotización a los consejos sectoriales, ya esa cotización no la puedo aprobar yo. Preguntan que cuanto vale la cotización. \$70'000.000, aproximadamente. **El Sr. Presidente:** El consejo que se nombro hoy acá tiene la sagrada obligación de analizar el problema, de buscarle las soluciones al problema y traernos cualitativa y cuantitativamente cuanto vale el arreglo según esas fisuras y cuando eso suceda citen a una asamblea para resolver el problema. **Pregunta el administrador:** Se citará a una asamblea extraordinaria entonces para ese tema. **El Sr. Presidente:** si por que eso es una cifra alta y eso hay que analizarlo. **Bernardo:** A que sector le corresponde ese daño?. **Navarro:** Yo no se que clase de seguro tiene la administración, por que yo si se, que los conjuntos residenciales, (uno también tiene una propiedad en algún lugar), resulta que el seguro no solamente cubre, incendio, terremoto, si no que también cubre deterioros, Ud. tiene que mirar si ese seguro lo puede modificar por que estas cosas las tiene que cubrir el seguro. **El Sr. Presidente:** Una sugerencia que el Dr. León Navarro, le hace al honorable consejo, para que investiguen exactamente que de pronto no vamos a tener que asumir esa responsabilidad si no que no lo



paguen; pero es investigando y analizando fríamente que contiene el compromiso que adquirimos con el seguro que tomamos.

13. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Navarro: Yo quisiera que respondiera el administrador y el revisor fiscal, si antes de nombrar este consejo del nuevo consejo de administración, los anteriores que todavía hacían parte del consejo, del consejo de administración están aquí representando con votos a otras personas, a otros copropietarios. Le estoy hablando del anterior consejo antes de que se nombrara este. **Responde el administrador:** cuando se nombro el primer consejo general que esto es nuevo para el edificio desde hace tres años, por el consejo del sector A entro a representar Elsy López dos inmuebles y en esa misma calidad ha venido representando. **Navarro:**

Quien mas?. **Administrador:** Entonces siempre entro con dos poderes, cuando se presento a la asamblea trajo los poderes de dos copropietarios, cuando trajo los dos poderes fue nombrada con estos dos poderes.

Navarro: la pregunta, no me la cambie, le estoy preguntado algo. Un consejo de administración termina su vigencia cuando se nombra otro, eso esta muy claro, lo que yo quiero preguntar es: De los miembros del consejo de administración cuando ingresaron a este recinto tenían votos de otras personas.

El administrador: No, no, no, no. **Navarro:** Ninguno, entonces que quede claro. **El Sr. Presidente:** Para cuando Dr., para la reunión de hoy. El Dr. León esta queriendo clarificar que los miembros de un consejo vigente, no pueden representar a otros socios agremiados en esta asamblea, no pueden bajo ningún tipo de vista eso esta prohibido dentro de los estatutos y el reglamento. Entonces la pregunta que tu haces es esa, si había gente, si había socios acá que estuvieran representado hoy.

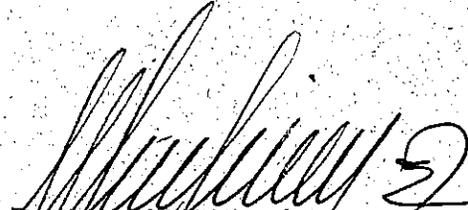
Navarro: Miembros del consejo de administración que estuvieran representado otras personas, eso esta en la lista de asistencia, allí debe aparecer, por ejemplo la Dra. Elsy López, que es la única que conozco allí, por que no conozco los demás. Ud. me esta diciendo que vino a esta asamblea representando dos personas. **Aclara la Dra. Elsy López:** Que no esta representado a nadie. **Álvaro López:** Yo quiero preguntarle a Raúl Giraldo a su hermano Bernardo Giraldo y al abogado que trajeron hoy, que tiene que sentir del centro comercial para que nos denuncien ante las autoridades competentes, que hace ocho o diez años nos vienen saboteando las asambleas. Si ha habido un manejo malo por que no lo denuncian. Si se sienten robados por favor denuncien pero comportemos como seres humanos. **Pregunta el Sr. Presidente:** alguien le quiere responder sucintamente a don Álvaro. **Raúl Giraldo:** Si, que la asamblea esta de acuerdo, yo para no incomodarlos en todo lo que yo vea, que sea yo el que leyó el reglamento y todo, todos están de acuerdo, si impugno, si

impugno, pues o sea todos están de acuerdo en que yo es decir para no tener estas situaciones. Interrumpen y continua Raúl: No, no es que yo estoy haciendo mi propuesta aquí. **El Sr. Presidente:** Ud. no puede tomarle el pulso a todos acá, cada quien que tenga un problema tiene la obligación inclusive, es obligación de quien tenga conocimiento de que algo no esta funcionando, tiene la obligación de hacerlo saber. Es optativo por cada uno de los que se sientan afectados. **Navarro:** Desde que existe una demanda es por que se esta, hay una violación a la normatividad vigente, en este instante se encontró violaciones a la normatividad y por eso se impugno y si no el juzgado no lo hubiera aceptado, ni siquiera admitido la demanda. Que pasa allí, esa pregunta que yo hice es de carácter legal y la norma dice y eso ocurrió, muchas personas que eran miembros del consejo de administración aparecieron representando intereses fuera de los suyos, es decir aparecieron con cuatro, aparecieron con cinco, aparecieron con diez, eso es una violación. Ud. me esta hablando si se violo, eso es una violación. Otras de las violaciones que se presentaron. **Interrumpe el administrador:** eso que lo diga el juez Navarro. **Nuevamente Navarro:** no, no le estoy diciendo por que el mismo Dr. Aquí lo acaba de decir, el lo esta diciendo también, entonces así las cosas existen otra serie de falencias, que eso es lo que se ha querido hacer cuando inicie la pregunta, el Dr. Hay mismo sabía para donde iba yo. **El Sr. Presidente:** Ese problema que existe de impugnación eso no lo dirimimos nosotros acá, ese lo dirime un juez y punto, nosotros no tenemos nada que hacer acá, continuamos. Tiene la palabra el **Sr. Julio Cesar:** Yo propongo que se levante la asamblea y ojala la próxima vengamos con mejor actitud positiva. **El Sr. Presidente:** Todas estas cosas que pasan son buenas por que se aprende y no le coartemos la libertad a nadie. Propositiones y varios por que voy a levantar la sesión. **Bernardo Giraldo:** yo propongo que cambiemos la administración a una administración corporativa, cierto para que bajemos una cantidad de gastos y nos evitemos toda esta cantidad de problemas. **El Sr. Presidente:** Ud. sabe que eso es muy difícil por que nosotros somos un ente jurídico y como tal tenemos que actuar según la ley, pero sin embargo es una sugerencia para que lo analicemos, si eso se puede hacer se hace, pero eso es muy difícil. **Navarro:** Según tengo entendido si se lleva dos reuniones sin leer el acta, lectura y aprobación del acta anterior, antes al iniciar la asamblea se lefa y aprobaba el acta, entonces la propuesta es el acta que se elabore hay ya un comité verificador, pero ya se sabe lo tiene que aprobar la asamblea que siempre se siga leyendo el acta anterior para la lectura y aprobación del acta. **El Sr. Presidente:** Eso del acta anterior entonces para que nombramos tres elementísimos que analizan, que dicen esto si, esto no y todo eso se queda callao y aquí no sabemos todo lo que paso,

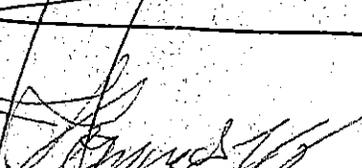
nooo, aquí tenemos que saber que intervino julano de tal sin extendernos mucho por que nos haríamos demasiado extensos, pero si sintetizaditas las cosas para que sepan que fue lo que se discutió y entonces dicen señores aprobada el acta del año pasado o se hacen las observaciones del caso, todo eso lo vamos a ir corrigiendo en la medida que vamos avanzando. **Bernardo Giraldo:** ya que yo estoy en la comisión verificadora, que estén bien los cassett sin que se dañen, por que cada que pido una copia allá o se pierde o se dañan, **El Sr. Presidente:** Una sugerencia que no se pierdan las copias y ni se pierdan los casett, que quede constancia en el acta. Levanten la mano los que estén de acuerdo que aprobamos lo que se, muchas gracias.

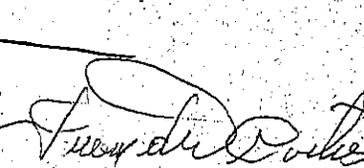
Siendo las 11:15 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.

constancia firman :

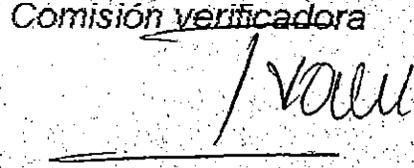

Dr. Luis H. Hernández
Presidente


Sr. Bernardo Giraldo
Comisión verificadora


Sr. Bernardo Florez
Comisión verificadora


Sr. Juan Cortes
Comisión verificadora


Dr. Jaime Iván Isaza R.
Revisor Fiscal


Ing. Jorge Iván Rivera B.
secretario

Medellin, Febrero 13 de 2006

P. H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

PROPIETARIOS

L.C.

Cordial saludo:

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria, Copropietarios (sector A y B) de la propiedad Horizontal Centro Comercial UNION PLAZA P. H.

FECHA DE LA REUNION: Miércoles, 8 de marzo de 2006.

HORA: 8:30 AM.

LUGAR: HOTEL NUTIBARA.

SALON: KATIO

DIRECCION: Carrera 52 A # 50 - 46 Medellin

El orden del día para la Reunion es el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de Presidente y Secretario para la Asamblea.
4. Nombramiento de comisión para Verificar y firmar el acta.
5. Informes:
Administración.
Consejo
Revisor fiscal.
6. Aprobación Estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2005.
7. Nombramiento Consejo General periodo abril 2006 a marzo de 2007.
8. Nombramiento Revisor fiscal.
9. Aprobación de presupuesto general con vigencia del 1 de enero a diciembre 31 de 2006.
11. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio.
12. Informe sobre impugnación de Rauli Giraldo contra el acta asamblea # 30.
13. Informe sobre fisuras en fachadas.
14. Proposiciones y varios.



Centro Comercial
Rif: 800.134.211-5



Centro Comercial
Rit: 800.134.211-5

RELACION CARTERA MOROSA

CARTERA NORMAL

231 CARLOS ANDRES HERNANDEZ
9905 JUAN MANUEL GIRALDO GOMEZ

CARTERA DEMANDADOS

102 GABRIEL JAIME BOTERO
123 ALM. LOS PROFESIONALES
134 EDGAR ENRIQUE LOZANO
236 ALEJANDRA CANDAMIL
9901 PARK SUN HEE
9902 PARK SUN HEE

CARTERA SERVIDUMBRE

PASAJE COMERCIAL PATIO DEL UNION (SERVIDUMBRE)

CARTERA ZONAS COMUNES

Vitrina 7 JACSSON ALBEIRO FONEGRA
Vitrina 12 LUIS ANGEL VARGAS
Vitrina 13 ANTONIO ZAPATA
Vitrina 14 MONICA MARIA VAGAS
Vitrina 17 MONICA MARIA VARGAS
Vitrina 18 LUIS ANGEL VARGAS
Basculas ALMONEDA MESA.

DEUDORES VARIOS

CARLOS ANDRES HERNÁNDEZ
GUSTAVO GUARIN
JACSSON ALBEIRO FONEGRA
ELSY LOPEZ (HONORARIOS JURÍDICOS RAUL GIRALDO)



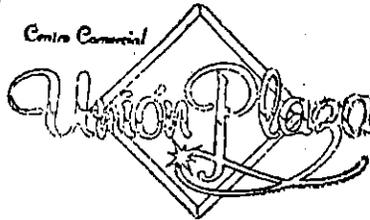
Centro Comercial
Rif: 800.134.211-5

La Junta Administradora y la Administración del Centro Comercial encarecen su puntual asistencia, ya que las determinaciones son de carácter obligatorio para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la reunión.

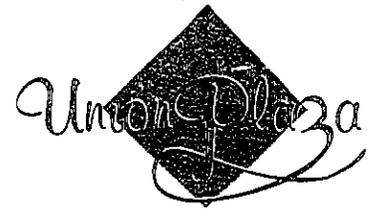
En caso de no poder asistir le pedimos el favor de hacer llegar a la Oficina de la Administración antes del 7 de marzo de 2006 su representación por escrito debidamente diligenciada mediante el desprendible que adjuntamos a la presente.

Los libros contables, inventarios y toda la información que se requiera esta a su disposición en la oficina de la Administración local 233, en horas de la mañana de 9:15 a.m. a 12:30 m. y en la tarde de 1:30 a 6:30 p.m.

Atentamente,

IVAN RIVERA
Administrador



Centro Comercial
Rit: 800.134.211-5

Señor:
CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.
Atn. MIEMBOS ASAMBLEA GENERAL, EXTRAORDINARIA O
SECTORIAL.
L.C.

REFERENCIA : PODER

yo, _____ identificado
con cédula de ciudadanía N° _____ de _____
en mi calidad de propietario del local _____, del Centro Comercial
Unión Plaza P. H., me permito dar poder especial amplio y suficiente al
señor(a): _____
identificado con cédula de ciudadanía N° _____
de _____ para que me represente con derecho a voz y voto
en las deliberaciones con motivo del orden del día, en las asambleas
ordinarias o extraordinarias, generales o sectoriales, que se celebren en
el lugar donde la administración la convoque e igualmente me pueda
representar en el consejo de administración en caso de ser elegido.
Fuera de las facultades anteriormente escritas, tiene todas las facultades
inherentes al mandato otorgadas por la ley.

Atentamente,

C. C.
PROPIETARIO

C. C.
MANDATARIO

Medellín, febrero de 2006

Señores

PROPIEDAD HORIZONTAL CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS SECTOR GENERAL
Ciudad

Apreciados señores:

Me permito informarles que he examinado el Balance General del Centro Comercial Unión Plaza al 31 de diciembre de 2005, así como el Estado de Resultados correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del mismo año.

En cumplimiento de los deberes a mi cargo, les informo:

1. Que obtuve de la administración del Centro Comercial la información necesaria para cumplir con mis labores.
2. Que en el curso de la revisión se siguieron los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas.
3. Que en mi concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y decisiones de la asamblea general de copropietarios y del Concejo de administración.
4. Que el Balance General y el Estado de Resultados han sido tomados fielmente de los libros y en mi opinión el primero presenta, de acuerdo con las normas contables generalmente aceptadas, la respectiva situación financiera al terminar el período revisado y el segundo, refleja el resultado de las operaciones en dicho ejercicio.
5. Que el software utilizado para llevar la contabilidad está debidamente legalizado.
6. Que de acuerdo al decreto 1406 de 1999, el Centro Comercial manejó adecuadamente durante el año los recursos correspondientes al sistema general de seguridad social.
7. Que la correspondencia, los comprobantes de cuentas y libros se llevan y conservan debidamente y,
8. Que son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la copropiedad.

Atentamente,

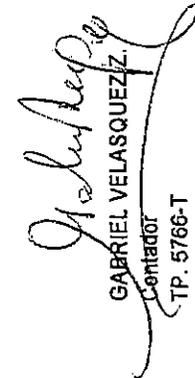


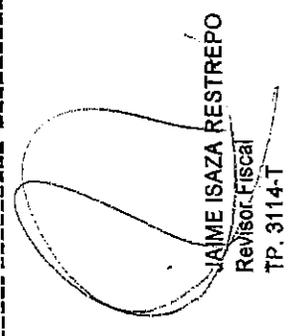
JAIIME IVÁN ISAZA RESTREPO
Revisor Fiscal

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
BALANCE GENERAL
CONSOLIDADO
31 DE DICIEMBRE DE 2005
 (Expresado en miles de pesos)

ACTIVO	SECTORA	SECTORB	TOTAL	PASIVO	SECTORA	SECTORB	TOTAL
CAJA Y BANCOS	7,316	9,212	16,528	CUENTAS POR PAGAR	661	6,204	6,865
Caja	100	5,115	5,215	Costos y Gastos x Pagar	661	5,964	6,625
				Retencion en la fuente		240	240
INVERSIONES	36,644	36,644	36,644	PREST. CONSOLIDADAS	199	5,641	5,840
Depósito Fiduciolombia	36,644	36,644	36,644	Cesantías	127	3,243	3,370
				Intereses a las Cesantías	8	365	373
				Vacaciones	64	2,033	2,097
CUENTAS POR COBRAR	1,155	79,669	80,824	DIFERIDOS		40	40
Administración	600	6,537	7,137	Ing. Recibidos por Anticipado		40	40
Administración (Demandados)	96,091	96,091	96,091	OTROS PASIVOS	96		
Intereses Mora	1,030	1,030	1,030	Aportes Sector B	96		
Intereses Mora (demandados)	465	465	465	TOTAL PASIVO	956	11,885	12,841
Servidumbre	24,526	24,526	24,526				
Aprovechamiento Zonas Comune:	2,302	2,302	2,302				
Aportes Sector A	96	96	96				
Deudores Varios	1,090	1,090	1,090				
Otros	555	555	555				
Provision Cartera	(52,468)	(52,468)	(52,468)	PATRIMONIO	7,515	120,589	128,104
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	475	475	475	RESERVAS	867	26,477	27,344
Equipo de computacion	1,500	1,500	1,500	Mantenimiento general	867	4,019	4,886
Depreciación acumulada	(1,025)	(1,025)	(1,025)	Fondo de res.x reglamento		21,509	21,509
				Disposición Consejo de Admon		949	949
DIFERIDOS	6,474	6,474	6,474	SUPERAVIT O DEFICIT	6,648	94,112	100,760
Seguros	6,338	6,338	6,338	Resultados Ejerc. Anteriores	5,844	67,570	73,414
Papeleria	136	136	136	Resultados del Ejercicio	804	26,542	27,346
TOTAL ACTIVO	8,471	132,474	140,945	TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	8,471	132,474	140,945


Jorge Ivan Rivera
 Administrador


GABRIEL VELASQUEZ
 Contador
 TP. 5766-T


JAIME ISAZA RESTREPO
 Revisor Fiscal
 TP. 3114-T

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

BALANCE GENERAL
SECTOR "B"

A 31 DE DICIEMBRE

(Expresado en miles de pesos)

ACTIVO	AÑO 2005	AÑO 2004	PASIVO	AÑO 2005	AÑO 2004
CAJA Y BANCOS	<u>9,212</u>	<u>6,802</u>	CUENTAS POR PAGAR	<u>6,204</u>	<u>5,946</u>
Caja	5,115	3,716	Costos y Gastos x Pagar	5,964	5,577
Bancos y Corporaciones	4,097	3,086	Retencion en la fuente	240	369
INVERSIONES	<u>36,644</u>	<u>41,853</u>	PREST. CONSOLIDADAS	<u>5,641</u>	<u>5,463</u>
Depósito Fiducolombia	36,644	41,853	Cesantias	3,243	3,199
			intereses a las cesantias	365	362
			Vacaciones	2,033	1,902
CUENTAS POR COBRAR	<u>79,669</u>	<u>50,114</u>	PASIVOS ESTIM. Y PROV.		<u>480</u>
Administración	6,537	6,758	Obligaciones Laborales		480
Administración (Demandados)	96,091	79,347	DIFERIDOS	<u>40</u>	<u>895</u>
Intereses Mora	1,030	522	Ing.Recibidos por Anticipado	40	895
Intereses Mora (demandados)	465	465	TOTAL PASIVO	<u>11,885</u>	<u>12,784</u>
Servidumbre	24,526	7,078			
Aprovechamiento Zonas Comunes	2,302	223	PATRIMONIO	<u>120,589</u>	<u>92,606</u>
Aportes Sector A	96	114	RESERVAS	<u>26,477</u>	<u>25,037</u>
Deudores Varios	1,090	1,861	Mantenimiento general	4,019	4,019
Provision Cartera	-52,468	-46,254	Fondo de res.x reglamento	21,509	20,069
			Disposición Consejo de Admon	949	949
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	<u>475</u>	<u>775</u>	SUPERAVIT O DEFICIT	<u>94,112</u>	<u>67,569</u>
Equipo de computacion	1,500	1,500	Resultados Ejerc. anteriores	67,570	40,524
Depreciación acumulada	-1,025	-725	Resultados del Ejercicio	26,542	27,045
DIFERIDOS	<u>6,474</u>	<u>5,846</u>			
Seguros	6,338	5,374			
Papelaría	136	472			
TOTAL ACTIVO	<u>132,474</u>	<u>105,390</u>	TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	<u>132,474</u>	<u>105,390</u>

JORGE IVAN RIVERA
Administrador

GABRIEL VELASQUEZ Z.
Contador
TP. 5766-T

JAIME ISAZA RESTREPO
Revisor Fiscal
TP. 3114-T

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
ESTADOS DE RESULTADOS
SECTOR "B"
 (Expresado en miles de pesos)
 A 31 DE DICIEMBRE

	AÑO 2005	AÑO 2004
INGRESOS		
Cuotas de admón.	158,797	141,217
Descuento pago oportuno	(9,398)	(3,038)
Descuentos especiales	(33,810)	(31,830)
Intereses de mora	11,244	13,494
Rendimientos financieros	2,953	3,064
Aprov. Zonas Comunes	79,200	65,421
Servidumbre Patio del Union	14,513	-
Diversos	3,024	18,149
Telemonedero	6,294	6,911
Recuperaciones	1,189	7,822
Serv. Públicos Z. comunes	3,394	2,629
Cuota sostenimiento Sector A	41,105	41,015
TOTAL INGRESOS	278,505	264,854
GASTOS:		
GASTO DE PERSONAL		
Nómina	139,306	130,773
Vigilancia	22,957	22,192
Nómina Videc	22,182	23,060
Prestac. sociales	41,166	34,626
Dotación y Suministro trab.	22,587	21,876
Prestaciones Extralegales	1,142	1,494
Honorarios Rev. Fiscal	2,152	2,025
Servicios Contabilidad	3,348	3,144
Servicios Administracion	3,828	3,600
	19,944	18,756
GASTOS DE ADMON.		
Legales, Jurídicos y Otros	74,261	77,121
Fdo. Reserva x Reglamento	2,951	5,230
Bancarios	1,440	1,320
Papelería Y Fotocopias	1,073	1,117
Servicios Públicos	1,247	1,600
Tasa de Aseo	38,603	38,640
Telemonedero	6,522	6,067
Cuota Fenalco	3,682	4,323
Seguros	1,128	1,039
Provision cartera	11,239	10,313
Comité cívico	6,214	5,528
	162	1,944
GASTOS DE SOST/TO		
Mant. Aire Acondicionado	38,396	29,915
Mant. Antena Parabolica	1,286	103
Mant. Edificios	236	672
Monitoreo de Alarmas	8,193	7,294
Mant. Subestación Eléctrica	2,337	2,541
Fumigación	1,600	2,748
Material Aseo y cafetería	583	849
Decoración. Navidad	1,691	1,517
Publicidad	2,277	2,825
Otros e imprevistos	18,468	8,550
TOTAL GASTOS:	251,963	237,809
EXCEDENTE	26,542	27,045

JORGE IVAN RIVERA
 Administrador

GABRIEL VELASQUEZ
 Contador
 TP. 5766-T

JAIME ISAZA RESTREPO
 Revisor Fiscal
 TP. 3114-T

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
EJECUCION PRESUPUESTAL
SECTOR "B"
(Expresado en miles de pesos)
AÑO 2005

	REAL	PRESUPUESTO	VARIACION	PORCENTAJE CUMPLIMIENTO
INGRESOS				
<i>Cuotas de admón.</i>	158,797	161,772	(2,975)	98%
<i>Descuento pago oportuno</i>	(9,398)	(20,400)	11,002	46%
<i>Descuentos especiales</i>	(33,810)	-	(33,810)	
<i>Intereses de mora</i>	11,244	1,800	9,444	625%
<i>Rendimientos financieros</i>	2,953	588	2,365	502%
<i>Aprov. Zonas Comunes</i>	79,200	66,000	13,200	120%
<i>Servidumbre Patio del Union</i>	14,513	14,081	432	103%
<i>Diversos</i>	3,024	1,060	1,964	285%
<i>Telemonedero</i>	6,294	7,200	(906)	87%
<i>Recuperaciones</i>	1,189	-	1,189	
<i>Serv.Públicos Z.comunes</i>	3,394	2,520	874	135%
<i>Cuota sostenimiento Sector A</i>	41,105	41,100	5	
TOTAL INGRESOS	278,505	275,720	2,785	101%
GASTOS:				
GASTO DE PERSONAL				
	139,306	142,220	(2,914)	98%
<i>Nómina</i>	22,957	23,520	(563)	98%
<i>Vigilancia</i>	22,182	22,200	(18)	100%
<i>Nómina Videc</i>	41,166	41,183	(17)	100%
<i>Prestac. sociales</i>	22,587	24,000	(1,413)	94%
<i>Dotación y Suministro trab.</i>	1,142	1,800	(658)	63%
<i>Prestaciones Extralegales</i>	2,152	2,400	(248)	90%
<i>Honorarios Rev. Fiscal</i>	3,348	3,347	1	100%
<i>Servicios Contabilidad</i>	3,828	3,827	1	100%
<i>Servicios Administracion</i>	19,944	19,944	-	100%
GASTOS DE ADMON.				
	74,261	89,100	(14,839)	83%
<i>Legales, Jurídicos y Otros</i>	2,951	5,760	(2,809)	51%
<i>Fdo.Reserva x Reglamento</i>	1,440	1,440	-	100%
<i>Bancarios</i>	1,073	1,320	(247)	81%
<i>Papelería Y Fotocopias</i>	1,247	1,560	(313)	80%
<i>Servicios Públicos</i>	38,603	48,000	(9,397)	80%
<i>Tasa de Aseo</i>	6,522	12,000	(5,478)	54%
<i>Telemonedero</i>	3,682	5,880	(2,198)	63%
<i>Cuota Fenaico</i>	1,128	1,140	(12)	99%
<i>Seguros</i>	11,239	12,000	(761)	94%
<i>Provision cartera</i>	6,214	-	6,214	
<i>Comité cívico</i>	162	-	162	
GASTOS DE SOST/TO				
	38,396	44,400	(6,004)	86%
<i>Mant. Aire Acondicionado</i>	1,286	2,400	(1,114)	54%
<i>Mant. Antena Parabolica</i>	236	840	(604)	28%
<i>Mant. Edificios</i>	8,193	7,800	393	105%
<i>Monitoreo de Alarmas</i>	2,337	3,240	(903)	72%
<i>Mant. Subestación Eléctrica</i>	1,600	1,200	400	133%
<i>Fumigación</i>	583	1,200	(617)	49%
<i>Material Aseo y cafetería</i>	1,691	1,800	(109)	94%
<i>Decoración.Navidad</i>	2,277	2,400	(123)	95%
<i>Publicidad</i>	18,468	20,400	(1,932)	91%
<i>Otros e imprevistos</i>	1,725	3,120	(1,395)	55%
TOTAL GASTOS:	251,963	275,720	(23,757)	91%
EXCEDENTE	26,542	-	26,542	

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
ANEXOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
SECTOR "B"
31 DE DICIEMBRE DE 2005

B-1 CUENTAS POR COBRAR

CARTERA NORMAL

LOCAL	COOPROPIETARIOS	ADMINISTRACION	INTERESES	TOTAL
231	CARLOS ANDRES HERNANDEZ	464,435	13,933	478,368
9905	JUAN MANUEL GIRALDO GOMEZ	6,072,798	1,015,846	7,088,644
TOTAL CARTERA NORMAL		6,537,233	1,029,779	7,567,012

CARTERA DEMANDADOS

LOCAL	COPROPIETARIO	SALDO	INTERESES	TOTAL
102	GABRIEL J.BOTERO/JAIME TOBON	12,331,634	-	12,331,634
123	ALM.DAMAS PROFESIONALES	22,238,862	-	22,238,862
134	EDGAR ENRIQUE LOZANO C.	24,229,712	-	24,229,712
236	ALEJANDRA CANDAMIL	12,908,201	465,030	13,373,231
9,901	PARK SUN HEE	10,601,293	-	10,601,293
9,902	PARK SUN HEE	13,780,863	-	13,780,863
TOTAL CARTERA DEMANDADOS		96,090,565	465,030	96,555,595

CARTERA SERVIDUMBRE

811039059-5	CENTRO COMERCIAL EL PATIO DEL UNION	22,009,966	2,516,136	24,526,102
TOTAL CARTERA SERVIDUMBRE		22,009,966	2,516,136	24,526,102

APROVECHAMIENTO ZONAS COMUNES

VITRINA 7	JACSSON ALBEIRO FONEGRA MEJIA	352,566		
VITRINA 12	LUIS ANGEL VARGAS	373,000		
VITRINA 13	ANTONIO ZAPATA AGUDELO	775,877		
VITRINA 14	MONICA MARIA VARGAS	373,000		
VITRINA 17	MONICA MARIA VARGAS	214,000		
VITRINA 18	LUIS ANGEL VARGAS	214,000		
TOTAL APROVECHAMIENTOS ZONAS COMUNES		2,302,443		

APORTES SECTOR A

SECTOR A	95,871
TOTAL APORTES SECTOR A	95,871

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
ANEXOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
SECTOR "B"
31 DE DICIEMBRE DE 2005

B-1 CUENTAS POR COBRAR

DEUDORES VARIOS

CARLOS ANDRES HERNANDEZ	160,000
GUSTAVO GUARIN	214,256
JACSSON ALBEIRO FONEGRA MEJIA	215,850
ELSY LOPEZ (HONORARIOS JURIDICOS RAUL G.)	500,000
 TOTAL DEUDORES VARIOS	 1,090,106

ANTICIPOS

PROVISION DE CARTERA

PROVISION DE CARTERA (VARIOS)	6,000,000
123 ALM.DAMAS PROFESIONALES	22,238,862
134 EDGAR ENRIQUE LOZANO C.	24,229,712
 TOTAL PROVISION DE CARTERA	 52,468,574

DIFERIDOS - INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

WILMER HENAO	40,000
 TOTAL DIFERIDOS - ING.RECIBIDOS POR ANTICIPADO	 40,000

PH CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
REUNION DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA



MODULO C

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, a los 22 días del mes de marzo de 2007, siendo las 3:30 a.m. En las instalaciones del HOTEL GRAN HOTEL SALON ESMERALDA. Se inició reunión de Asamblea General Ordinaria del MODULO C, con la asistencia de los propietarios del Centro Comercial Unión Plaza P. H. previa citación enviada el 6 de Marzo de 2007, con carta a cada uno de los copropietarios, con aviso en las áreas comunes y boletines # 336.

El orden del día para la reunión será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario para la asamblea.
4. Nombramiento de comisión para verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - Administración
 - Consejo
 - Revisor fiscal
6. Elección consejo general periodo abril 2007 a marzo 2008.
7. Aprobación estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2006.
8. Aprobar presupuesto general, con vigencia enero 1 hasta diciembre 31 De 2007.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio.
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Ratificación sanción de un salario mínimo mensual vigente por inasistencia a las asambleas generales o sectoriales sin justa causa.
12. Reparación mampostería fachada tercer piso al octavo.
13. proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

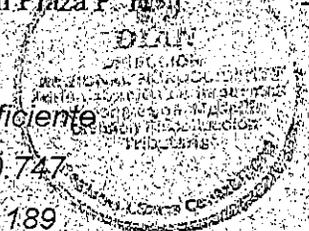
1. Verificación del quórum.

Se verifica el quórum con un total de 91.580%, quórum suficiente para sesionar y decidir validamente. En la primera convocatoria, a continuación describimos en su orden los asistentes con su respectivo coeficiente y calidad de representación.

Local	Propietario	Apoderado	%
9903	DERLY SANCHEZ	Gustavo García	0.837
9904	GUSTAVO A MEJIA	Gustavo García	0.837
9905	ABEL URREA	Gustavo García	1.193
9936	GLORIA HIGUITA		0.557
5238/105	MARCOS FRAYND	Cecilia Arbelaez	1.030
5242/103	INV LOMA VERDE		0.906
5244	INV LOMA VERDE		0.743
5268	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
5270	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
101	SANDRA M. GIRALDO	Bernardo Giraldo	0.811
102	GABRIEL BOTEFO	Ofelia Ramirez	0.811
106	MYRIAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.445
107	JUAN CORTES		0.608
108	MARIO CARDONA	Luis F. Eusse	0.602
109	FRANCISCO BORJA	Ofelia Ramirez	0.631
110	ORLANDO MARTINEZ		0.639
111	LUIS F. EUSSE		0.413
112	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.486
113	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.489
114	ELSY MONSALVE	Raúl Giraldo	0.621
115	NOHEMY MONSALVE	Raúl Giraldo	0.830
116	JORGE IVAN RIVERA		0.699
117	GUSTAVO GARCIA		0.717
118	LUZ DARY ORTIZ	Andrés Cortes	0.735
119	ADRIANA GOMEZ	Diego Urrea	0.753
120	EDUARDO JEREZ		0.659
121	HERNAN CORREA		0.688
122	ROSA M. CALDERON	Ofelia Ramirez	0.953
124	HUM KIUM BYEONG	Sigifredo Osorio	1.158
125	JAIME SOTO GOMEZ		0.914
126	JULIO AGUDELO	Claudia Agudelo	0.951
128	JUAN D VELASQUEZ	Andrés Cortes	0.836
129	JUAN D VELASQUEZ	Andrés Cortes	0.934



131	MARYLUZ MARQUEZ	Rubiel Galvis	1.219
132	LUIS A RHENALS	Ofelia Ramirez	0.698
133	CARLOS MADRIGAL	Ofelia Ramirez	1.862
134	EDGAR E LOZANO	Rubiel Galvis	1.254
201	IGNACIO MOLINA	Ofelia Ramirez	0.811
202	LUIS FDO RADA	Sigifredo Osorio	0.811
203	MARCOS ARISTIZABAL	Sigifredo Osorio	0.917
204	RENZO LIZARAZO	Sigifredo Osorio	0.874
205	LUIS ANGEL VARGAS		1.321
206	DIANA M AGUDELO	Shirley Jaramillo	0.445
207	FABIO GUTIERREZ	Shirley Jaramillo	0.608
208	MARGARITA ZAPATA	Ofelia Ramirez	0.602
209	FABIO GUTIERREZ G	Ofelia Ramirez	0.631
210	LIGIA ALVAREZ	Ofelia Ramirez	0.639
211	EDWIN Narvaez		0.413
214	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.621
215	PLICA S. A.	Diana Duque	0.830
216	PLICA S. A.	Diana Duque	0.699
217	INV J.G. GIRALDO	Orlando Martínez	0.717
218	GUSTAVO CANDAMIL	Álvaro López	0.735
219	ARGENIO GOMEZ	Mery C Gómez	0.788
222	GUSTAVO CANDAMIL	Claudia Agudelo	0.953
223	LIDA RUIZ VALENCIA	Ofelia Ramirez	1.053
224	LUZ M ARBELAEZ	Emiliano Suescum	1.158
225	BEATRIZ E ZULUAGA	Ofelia Ramirez	0.914
226	ANGELA MARTINEZ	Irma Londoño	0.951
227	ANDRES ZULETA	Orlando Martinez	1.282
228	INV JG GIRALDO	Orlando Martinez	0.368
232	ISAZA PELAEZ Y CIA	Jose I Henao	1.025
234	CARMELINA BOHÓRQUEZ		1.298
236	LUZ ESTELLA YEPEZ	Shirley Jaramillo	0.892
	TOTAL SECTOR B		52.539



Oficina	Propietario	Apoderado	Coefficiente
Parq.	PARQ. H. J.V. LTDA	Elsy López	10.747
Parq.	HERNANDO FLOREZ	Hernando Florez	6.189
1020	CRYOGAS S.A.	Mauricio Moreno	16.952
	TELEDATOS S.A.	Astrid Téllez	5.153
	TOTAL SECTOR A		39.041
	TOTAL PARTICIPACIÓN		91.580

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se pone en consideración el orden del día y se aprueba por **UNANIMIDAD**

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea Al Dr. Jaime Soto Gómez, el cual es nombrado por **UNANIMIDAD**. Se posesiona y nombra como secretario al administrador Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA

Se postulan los nombres de los Señores, Mauricio Moreno y Hernando Florez, se aprueba por **UNANIMIDAD**.

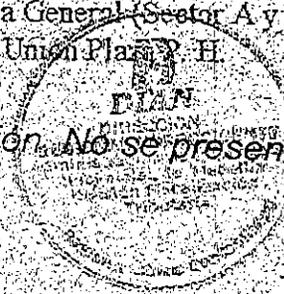
5. INFORMES.

ADMINISTRADOR: El administrador manifiesta que los informes fueron debidamente enviados a todos los copropietarios y se pregunta si hay alguna inquietud. No hay preguntas ni objeciones a los informes.

Revisoría fiscal: no hay preguntas con respecto a este informe.

CONSEJO.

En cuanto al informe de consejo de administración, No se presenta ninguna inquietud.



6. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS Y CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2006.

El Revisor fiscal hace uso de la palabra y manifiesta: Uds. recibieron el informe de revisoría fiscal y quiero hacer mención de la labor que hizo la revisoría fiscal, la revisión que se hizo mes por mes fue completa, una revisión que se hace 100%. De toda la información correspondiente se revisan las conciliaciones bancarias, cartera y toda la información correspondiente a pagos, que estén bien soportadas, que se pague la retención en la fuente oportunamente. Se hace mucho énfasis en la seguridad social, se están haciendo las deducciones que se tienen que hacer y se pagan oportunamente antes de los topes señalados por la ley para evitar problemas futuros y el pago de intereses por mora. Siempre que la revisoría hace un estudio procede a sacar un informe, las inquietudes que se presentan son más bien mínimas. La información que presenta la contabilidad suministrada por la administración es una información uno A. Se presenta por un contador excelente y vuelvo y repito se presenta un informe y las inquietudes que se presentan son más bien mínimas, eso se ha hecho mes a mes y los estados financieros que ustedes recibieron a diciembre 31 de 2006, es el fiel reflejo de la situación que vive el centro comercial en sector A y sector B.

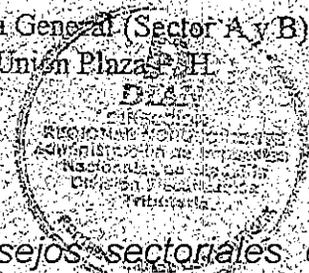
Yo quisiera de pronto agregar tres cositas como para adelantarme un poquito a lo que se viene, podríamos de pronto como evitar hacer tres reuniones o tres asambleas, por ej. yo soy revisor fiscal de Muftí Aliadas en el poblado, allá se tiene sectorizado oficinas y apartamentos, allá se vivió una situación hace 15 años donde había conflicto entre los dos sectores porque en ese tiempo el administrador que había siempre trataba mucho de ayudar al sector comercio que estaba empezando y sacarlo adelante y al sector apartamentos no le gustaba. Se vieron obligados a nombrar dos administradores, hasta hace cinco años había dos contadores, cada uno tenía un contador, pero a raíz de que la DIAN exige que la información debe ser una, única, se nombro un contador único y presenta comercio su balance y apartamentos su balance y se hace un consolidado para efectos de la visita de la DIAN, eso ha generado que los dos sectores trabajen a la par, los problemas se redujeron casi en un 99%, los problemas que tienen en este momento son mínimos. Esa es la circunstancia que yo considero tener para ahora que se va hablar de la administración, lo tengamos presente, eso ayuda, eso nos permite tener más paz entre los dos

sectores y muy bien decía Jorge Iván la semana pasada, que para él era mejor ser administrador del sector B. Toma la palabra el administrador y aclara: que el no decía eso que lo que dijo es yo acepto lo que diga el reglamento y respeto lo que diga el sector A, frente a sus determinaciones como sector, eso lo respeto y lo acepto; es decir yo no se cual es el problema en cuanto a la parte sobre el administrador. Continúa el revisor fiscal: La idea mía es ahora que se viene el problema de las administraciones vamos a tratar con altura, vamos a tratar de que las cosas salgan de la mejor manera, no vamos aquí a rasgarnos las vestiduras, vamos a tratar de que las cosas salgan bien para los dos sectores.

Otro punto que quería mirar era que si tenemos tres asambleas las podamos hacer en una, en Aliadas y en Riobamba allá también tienen problemas, que allá hay dos sectores (casas y apartamentos), se dividieron, allá hay dos administraciones, dos revisores fiscales y allá se trabaja así hace ocho años, allá lo que se hace es que se hace una asamblea general, se cita una asamblea general inicialmente por los puntos de verificación del quórum, nombramiento de presidente y secretario, comisión verificadora del acta, aprobación del balance general consolidado y proposiciones y varios que conciernen a los dos sectores, de ahí cada uno se separan y se hace la reunión de comercio y de apartamentos, eso evita pérdida de tiempo, son dos días que se pierden, costos, porque eso tiene un costo, eso puede servir para que lo tengan presente en un futuro. Esa es la propuesta que yo hago para bien de la copropiedad y que podamos tener una sola asamblea y el otro punto que está en el orden del día que es el de la fachada, que en una reunión de consejo general se definió que tanto el sector A contrate un abogado para trabajarle al problema y el sector B igualmente, la idea es que ahora la asamblea va a nombrar un consejo general que trabaje sobre ese tema solamente les pido que tratemos de sacar esta asamblea lo más rápido posible, haciendo las cosas lo mejor posible si no salimos de aquí de pronto con resabios, con problemas, odios. Pues la idea es esa, que tratemos de sacar esto adelante.

7. ELECCIÓN DE CONSEJO GENERAL PERIODO ABRIL 2007 A MARZO 2008.

Se recuerda cual es el actual consejo y preguntan que a quien está representando la Sra. Elsy López contesta el administrador que al Sr. Hernando Florez. Pregunta: ¿Esta don Hernando también? Si, entonces no puede haber dos representantes en una plancha de una misma propiedad. Dice el administrador: Don Hernando es representante legal de Parqueaderos HJV Ltda. Y adicional tiene a título personal parqueaderos como persona natural, entonces por el parqueadero le delega a Doña Elsy y por lo otro se representa así mismo, ya no se los abogados que digan frente a esa delegación.



De acuerdo al reglamento se nombraron los consejos sectoriales en las respectivas asambleas, con las siguientes planchas para el sector A y Sector B:

Sector A

PRINCIPALES

Hernando Florez
Astrid Téllez.
Mauricio Moreno Arango.

SUPLENTES

Elsy López
Milena Lara
Guillermo León Acosta

Sector B

Jaime Soto Gómez
Orlando Martínez
Hernán Correa
Luis ángel Vargas
Juan Cortes

Fior Alba Acevedo
Álvaro López
Jorge Rivera
Wilmer Henao.
Rubiel Galvis

Con estas dos planchas se conforma el consejo general de administración así:

PRINCIPALES

Hernando Florez
Mauricio Moreno Arango.
Jaime soto
Juan de Dios Cortes
Orlando Martínez

SUPLENTES

Elsy López
Guillermo León Acosta
Luis Ángel Vargas
Hernán Correa
Álvaro López.

Pregunta el Sr. presidente Jaime Soto si hay otra plancha muy bueno que la consideremos aqui. No se presentan mas planchas se pone en consideración y se aprueba por UNANIMIDAD

8. APROBAR PRESUPUESTO GENERAL CON VIGENCIA 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2007.

Se les envió el presupuesto y se pregunta que observaciones tienen al respecto. El administrador manifiesta que dentro del presupuesto hay un tema que propuso el sector A, referente a lo que se discutió en la asamblea sector B, con respecto a los servicios de administración, es el tema que nos tiene estudiando para que la decisión que se tome este de acuerdo a lo que diga el reglamento. El sector A plantea que maneja su sector individualmente. Lógicamente esa era la aclaración que yo le hacia ahora a Jaime (Revisor), que yo acepto lo que diga el sector A, si el reglamento lo permite y pregunta que cual es la observación que tiene el sector A al respecto no se Responde.

La Sra. Clara Bravo pregunta: ¿que si la propuesta es tener una sola administración? El administrador manifiesta que en el día de ayer estudiaba con don Hernando el reglamento en su Art. 99 antiguamente el cual le daba facultades especiales al Club Unión, pero estas facultades hoy no tienen vigencia, pero se pueden otorgar al sector A, con la mayoría calificada del 70% para que se resuelva algo diferente.

El Sr. Mauricio Moreno manifiesta que la asamblea del sector A ya se realizó y eso se aprobó. Se le responde que eso está bien pero las asambleas sectoriales deben funcionar de acuerdo al reglamento y hoy en asamblea general se puede decidir como funcionan los sectores. En ese sentido fue la pregunta de la Dra. Clara si cumple con el reglamento esa decisión? Y ayer se estudiaba con Don Hernando el reglamento y se lee el Art. 99, y dice: **"El administrador general del centro comercial Unión Plaza delega en quien sea representante legal del Club Unión S.A., todo lo relacionado con la administración del sector A y las funciones inherentes a ella"**. Es decir el Club Unión dijo aquí mando yo y el representante legal del Unión Plaza no se me entrometa en mis asuntos, eso es lo que yo entiendo de este Art. y así fue; el Club Unión administró durante mucho tiempo su sector exclusivamente y diseñó este sector para él, pero resulta que el club Unión vendió, entonces que hay que hacer con este Art., de pronto con 70% decir El administrador general del edificio delega en quien sea representante del sector A, con eso es suficiente para que se administren solos, ahí estaríamos dentro de la normatividad, pero seguirá existiendo un solo representante legal, ya que los dos sectores son siameses y están pegados del corazón, no se pueden separar, tienen que morir juntos. Dice Orlando M. Parece que no hay discusión sobre eso entonces propone que sigamos con el orden del día y donde haya dudas se aclaran. La Dra. Clara pregunta si eso encarecería la administración. Se le responde que no. Luis Ángel manifiesta que en el sector C somos un conjunto y debemos ir todos de la mano.

Interviene Guillermo Acosta diciendo que no se puede confundir dos cosas, son dos sectores y un conjunto que reúne los dos sectores y cada sector puede tener una administración sectorial, la representación legal del conjunto total que incluye los dos sectores debe estar en cabeza de una sola persona, pero una cosa no excluye a la otra, eso es lo que hay que tener muy en claro, hay que desligar absolutamente lo que es la representación legal de la administración esa son dos cosas que no tienen absolutamente nada que ver, tienen que ver desde el punto de vista legal en el sentido que el administrador normalmente es el representante legal de la copropiedad, pero aquí nosotros podemos decidir que la representación legal que es una figura netamente legal quede en cabeza de cualquiera de

los administradores que tenga nombrado cada sector o un suplente, es más, el mismo representante legal puede tener un suplente. Lo más importante para que se tenga en cuenta hay dos sectores y cada uno puede administrarse independientemente y de hecho hay unos gastos por cada uno de los sectores. Interviene Orlando M. Si el sector A dice que no necesita que el administrador haga nada, perfecto, eso está bien. Continúa Guillermo A. por que la aclaración, por que en el presupuesto general quedo incluido el rubro de administración. Si cada sector dice o define yo voy a tener una administración separada, otra cosa es la representación legal de la copropiedad. Cada administración decide cuanto es el costo de su administración. En este rubro general de las dos copropiedades está metido el valor total de los costos de administración, que ya no tiene sentido que paguemos todos, en este caso el sector B un valor que ya nosotros estamos pagando aparte, ustedes estarían pagando más plata por menos trabajo.

Alvaro López manifiesta: A mi modo de ver eso sí es posible hacerlo, pero desde su nacimiento ya se establecieron las reglas de juego que están escritas en el reglamento, ahora nada es imposible en la vida, todo se puede hacer, pero hay que hacer unos cambios muy profundos.

Hernán Correa pregunta ¿que la economía donde sale? A donde van ahorrar ustedes gastos (Sector A)? responde Guillermo en el rubro de administración casi \$ 2.000.000 ese valor más un porcentaje que ustedes aporten (Sector B) del 58% y nosotros aportamos el 42% ese es el costo total de la administración si metemos en un rubro general el costo total ustedes estarían pagando dos veces. Le responden que no porque el gasto general se causó a través del sector B solo hay un valor de administración.

Orlando dice se paga un administrador que vale equis plata ustedes pagan el 42% y nosotros el 58%, ahí está es una sola unidad no hay ahorro nosotros entendemos que sería un gasto más para ustedes (sector A).

Alvaro López: Ellos pueden tener privadamente un administrador pero, no quiere decir que se van a liberar de 42%.

Luis Ángel nosotros no nos oponemos a que tengan un administrador. en el centro comercial se paga un seguro general pero yo no puedo decir yo voy a sacar el seguro para mí entonces yo no le voy a pagar al centro comercial por el seguro, es más o menos lo mismo.

Orlando M dice: ustedes solamente piden no cubrimos el gasto de administración ese gasto está dado si ustedes quieren poner otra persona entonces lo pagan independiente.

El señor presidente Jaime Soto manifiesta aclarado el punto continuemos Elsy López dice la propuesta del Sector A es la siguiente nadie esta desconociendo que tiene que pagar un porcentaje del 42% de los gastos comunes que se reducen a un seguro de incendio, a un eventual daño de una estructura que no se hace cuantos años hay un daño entiendo que el revisor fiscal me dice que lleva cinco años y todavía no han hecho el primer arreglo en el ladrillo, eso no es una cosa diaria ni mensual, la secretaria, el revisor fiscal, el contador y el mantenimiento de la oficina el sector A dice que para nada excluye su participación del porcentaje que le corresponde. En la asamblea sectorial A simplemente se puso un rubro de administración sectorial en el porcentaje general, entonces la propuesta es que el porcentaje que paga comercio en los honorarios del administrador lo mantenga y el 42% de A lo mantenga en cuanto honorarios de administrador por que todo lo de más no lo esta discutiendo. Si hay cualquier conflicto el sector A, asume gratuitamente la representación legal esos es todo. Así hay paz, no es tanto el lado económico es que históricamente el sector A, no se ha sentido representado, no es por comodidad, hay intereses distintos, los de comercio tienen que ver su mercadeo, sus promociones, eso es entendible. Nosotros somos oficinas y unos parqueaderos, son absolutamente distintos por cuestiones de dinero, si es el interés. La propuesta del sector a es, ya que el rubro de \$2'000'000, que los metieron en el general pese a que ya hubo una asamblea sectorial de A y ya aprobó un presupuesto sectorial y le puso un porcentaje de lo que le corresponde a ese administrador sectorial, para que no hayan conflictos y no sientan que van a hacer gastos de nada, el ofrecimiento de A es: hagan todo en su porcentaje en las proporciones generales que ya dijo cuales y el rubro de administrador, cada sector lo va a asumir en lo que convenga con cada administrador y si hay cualquier actividad general, cualquier actividad a nivel de representación legal, gustosamente el sector A la va a hacer gratuitamente.

Ei Sr. presidente Jaime Soto: ¿Eso implica o no una reforma al reglamento, de resultar dos administradores cuando el reglamento habla de uno? es la pregunta. Elsy López: hay consejos sectoriales, hay asambleas sectoriales, esta señalado, esta históricamente que el club Unión siempre fue administrador sectorial, históricamente ya se dio el precedente. Simplemente cuando el Club Unión vendió a unos particulares se acogieron a un administrador general, pero históricamente ya se dio, no hay que hacer reformas estatutarias. Si es por dinero el sector B, no le va a valer

absolutamente nada, si es por tranquilidad cada uno se pone la camiseta por su sector y se sienten representados. es que todo se resume con la pena del caso, sin quitarle meritos al administrador Iván Rivera, que los tiene todos, pero históricamente el sector A, no se siente representado, se siente que el administrador está un poco alejado en todas las cosas desde lo mas mínimo. Hace años por ej. las cabinas de los ascensores, los pisos, están quebradas las baldosas, una cosa elemental y tan sencilla que se resuelve ahí mismo. Hace dos meses cambiaron el horario de unas puertas que afectaba al sector A, ni por cortesía dijeron que hay esto y hay, entonces siempre se sienten que el administrador, que además tiene un local propio en el sector B, se sienten históricamente que el defiende los intereses de un sector, un sector que es el B, el sector A no se siente representado entonces de una manera armónica como apunta la propiedad horizontal cuales son las reglas matrices principales que la rigen. La armonía, la dignidad humana, el respeto, la convivencia pacífica, en la medida que A, se someta a la voluntad del sector B, arbitrario y todo por que por ej. la dichosa servidumbre con el Patio del unión nunca han querido reconocerle y mientras recibieron dinero nada al sector A, sabiendo que pasaban por el hall de ascensores que por que el club Unión, entonces para unas cosas aplican el reglamento, que por es que el Club Unión había dicho que por que era el dueño del lote de enseguida, que hoy pertenece al Patio del Unión tenía que le iba a pagar al sector B. El club unión se fue entonces vuelve y juega para unas cosas le ponen el retrovisor del reglamento y para el pago por ej. de servidumbres mucho tiempo cogio el sector B exclusivamente, ahora que porque el patio no les paga le metieron una demanda al patio, a mas de eso no le dieron ninguna participación al sector A. Paradójicamente entre comillas la división va a colaborar es a la unidad de todo el edificio la representación legal no se discute es única. Es mas beneficioso tener cada uno su administrador sectorial, que le dedique su tiempo, que vele por los intereses de cada sector, que seguir en esta situación que finalmente lo resuelven imponiendo una mayoría que tampoco es equitativo y justo.

El Sr. Presidente solicita que no repitamos lo que ya esta dicho.

Orlando M: En cuanto al mantenimiento que se dice para eso hay un consejo sectorial que le debe decir al administrador en que esta fallando y le ordenan que tareas tiene que hacer, si no las ha hecho.

Luis Ángel: la palabra división que Eisy López ha expresado, crea un ambiente no propicio hoy, la que ha credo la división es ella tanto a nivel de consejo, no nos deja hablar, no nos deja hablar en una asamblea y como representante de los propietarios del sector A, ya que no tiene local en el

Centro Comercial, nos quiere manejar a todos. Réplica Elsy López y el Sr. Presidente la invita ha que demos ejemplo como abogados y respetamos el uso de la palabra.

El administrador Iván Rivera: Desde que ingresé al centro comercial como administrador este estaba en el limbo jurídico no sabíamos como estábamos ubicados, no sabíamos que era un sector A, un sector B, un sector C. La idea de estas discusiones y análisis en las asambleas y consejos, ha sido de aprendizaje para todos y hemos ido identificando qué es lo que nos corresponde dentro de la norma y como vamos a cumplir la normatividad, porque hay un reglamento avalado por la ley 675, en esa medida hemos venido trabajando, leyendo el reglamento, leyendo la ley y todos hemos ido participando y entendiendo un poco mejor el concepto de convivencia en propiedad horizontal, en esa medida yo siempre he escuchado a la sra. Elsy López lanza en ristre contra mí, manifestando que como yo tengo un local en el sector B, yo solo defiendo el sector B, cosa que no es cierta. Nunca le he escuchado decir que el Art. 50 de la ley 675, me obliga a mí a trabajar no como un barquito. Yo le entiendo a ella que se está ganando unos honorarios y tiene que defender sus honorarios, eso me parece razonable y lo entiendo y lo respeto, pero no entiendo por qué jamás le ha dicho al sector A, acerca del Art. 50, la naturaleza del administrador y siempre ha insistido en mi parcialidad sectorial, no les ha dicho que yo respondo por culpa leve, grave, dolo. Nunca le he escuchado decir el administrador se ha tratado de acoger a la normatividad para que las decisiones que se tomen aquí sean efectivas y cumplan con la ley, eso no lo he escuchado. En una asamblea el Dr. Rubén Darío Tobón, representante de suramericana, en esa época cuando se empezó a poner en claro la parte legal, defendió la posición de que el sector B, no debería cobrar un retroactivo por administración de 13 años, por que estábamos en limbo jurídico. Se realizó una asamblea y se perdonó el retroactivo de todos estos años, por que perdón y olvido, vamos a vivir en paz.

En el día de ayer le presente la queja al Sr. Hernando Florez que jamás he visto que Elsy López este defendiendo la ley, defiende el cliente.

El Sr. presidente solicita nuevamente a la Sra. Elsy López que respete el uso de la palabra. Dice Elsy López que siempre ha defendido la legalidad, en los consejos de administración le toca hablar de cosas legales que las incumplen. Ya se dio el precedente entonces no hay que hacer reformas de ninguna clase al reglamento y ahora no se pueden hacer trabas de que hay que hacer reformas.

Pregunta el Sr. presidente si hay suficiente ilustración.

Guillermo Acosta: En el presupuestito de administración está \$1.890.000, yo lo que les digo es si nosotros ya dijimos que pagábamos el 42% nosotros sector A, por que se va a incorporar el valor total de la administración en el presupuesto general, nosotros estamos asumiendo este gasto independientemente o sea ¿uds. Van a seguir pagando sobre \$1.890.000? no tendría sentido tampoco.

Orlando M: Entonces no hay discusión, el presupuesto es \$1.890.000, uds. Aceptan nosotros también lo aceptamos, entonces no hay problema y nosotros necesitamos el administrador, que este pendiente de todo lo general. Guillermo Acosta: hablo como vocero de todas maneras lo ratifica el Dr. Mauricio Moreno, yo no estaria de acuerdo simplemente no manejaríamos una administración aparte por que yo no le voy a pagar dos veces. Orlando M: yo no le veo sentido a esto y en aras de la armonía este año deberíamos trabajar conjuntamente, que al administrador le digan vea necesito que me colabore en esto. Yo veo que don Hernando habla mucho con Jorge Iván y siempre le colabora.

Habla el Sr. Hernando Florez: Por ej. la inquietud que yo tengo con la vigilancia de la subestación, la planta de los aires y el extractor de olores, la vigilancia es directamente del parqueadero, yo no he estado de acuerdo con la vigilancia que toca pagar del sector A al sector B, cada uno debe vigilar lo que tiene. Cada uno no tiene que depender de otra, entonces Uds. Con lo que hicieron, ahora entonces pueden meter otro vigilante, que sentido tiene eso, eso no es convivencia.

Nuevamente el Sr. Presidente Jaime Soto: Pregunta Si hay suficiente ilustración, entonces procedamos a votar.

Se somete a votación el presupuesto general con vigencia de enero 1 al 31 de diciembre de 2007.

Los que estén por la afirmativa		48.236%
---------------------------------	--	---------

Los que estén por la negativa	101	0.811%
-------------------------------	-----	--------

Votos en Blanco	106-112-113-114-115-214	3.492%
-----------------	-------------------------	--------

El sector A no dejo constancia de su votación.

Se aprueba por MAYORIA.

Luego de la votación en consecuencia de acuerdo a lo aprobado en las asambleas sectoriales no incrementa la cuota del sector A y tampoco se incrementa la cuota del sector B y para el sector C si hay incremento.

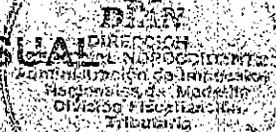
Elsy López dice: No hay quórum con el retiro del sector A quedan sin quórum, no pueden seguir deliberando. Le responden que ya hubo quórum, que se pueden retirar y podemos continuar con la reunión las decisiones que se tomen son para presentes, ausentes y disidentes.

El Sr. Sigifredo pregunta: ¿Porque ud. Elsy López, no admite a Jorge Iván como administrador? Elsy López por que el sector A no se siente representado y hago una última propuesta, cambien al administrador general Iván Rivera y aceptan el presupuesto, el sector A esta hasta aquí (señala su frente), no es ningún ataque personal contra Iván, el Sr. Iván es excelente en muchas cosas, pero siempre tiene puesta la camiseta del sector B.

Luego del retiro del sector A, Bernardo Giraldo pregunta si la abogada del administrador es Elsy López. Se le responde que ha contestado las demandas generales, pero las tutelas contra el centro comercial y los cobros jurídicos los hace la abogada Luz Marina Congote. Uno de los negocios que maneja la abogada Elsy López fue la revisión de la escritura con el patio del Unión y se le pagaron honorarios por dicho trabajo, pero la demanda contra el patio del Unión se perdió porque supuestamente la cuenta no es clara, expresa, ni exigible. Se ha consultado con varios abogados y coinciden que dicha escritura presentará dificultades para su cobro y el juez al rechazar dicha escritura nos quiere decir que Elsy López no sabe elaborar una escritura pública que preste mérito ejecutivo. El club Unión dejó esta servidumbre a paz y salvo, la constructora dejó a paz y salvo también y El Patio del Unión no quiere pagar por las dificultades con esta escritura. El Dr. Jaime manifiesta que el lo que ve es un error del juez, pero que por ahora no nos metamos en eso. He manifestado que yo no puedo comportarme como un barquito, yo me tengo que ajustar a las normas y los presupuestos se deben acomodar a los gastos de las zonas esenciales y hay que pagar por ellas y pagar lo que correspondan. En derecho se debe pagar lo que es, si Elsy López a mí me admira o no me admira, a mí me obliga es el reglamento y esa es mi obligación por eso me pagan. En cuanto a las zonas esenciales se le ordeno a Teledatos que debía utilizar las zonas esenciales para ingresar a sus oficinas por el sector B, ya que la zona vehicular no es permitida, se le permite el acceso en horario adicional y esta pagando mensualmente aproximadamente \$2.300.000, ya que no se les puede impedir el acceso por el sector B.

Llama al orden el Sr. Presidente para que le demos un poco de agilidad y le da el uso de la palabra al revisor fiscal quien manifiesta que en proporción el sector tiene un porcentaje de asistencia es 50.628% del sector B y 39.041% del sector A, esto equivale o sea que si hay quórum para deliberar.

PROYECTO PRESUPUESTO MENSUAL
SECTOR
GENERAL VIGENCIA 2007



GASTOS DE PERSONAL	Ppto 2006	Proyecto 2007
Nomina	1.244,0	1.318,0
Nomina Video	1.400,0	2.878,0
prestaciones sociales	622,0	660,0
Dotación y suministro	60,0	62,0
Prestaciones extralegales	120,0	127,0
Honorarios revisor fiscal	298,0	367,0
Honorarios contabilidad	341,0	420,0
Servicios Administración	1.778,0	1.890,0
	5.863,0	7.722,0
GASTOS DE ADMON	Ppto 2006	Proyecto 2006
Legales jurídico y asesorais	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	120,0	125,0
Bancarios	77,0	85,0
Papelaría y fotocopias	85,0	95,0
Servicios públicos	550,0	1.600,0
Tasa de aseo	1.000,0	550,0
	2.232,0	2.855,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Ppto 2006	Proyecto 2007
Mant. Edificio	414,0	420,0
Mant. Subestacion eléctrica	100,0	120,0
Material de aseo y cafetería	110,0	120,0
Imprevistos	81,0	90,0
	705,0	750,0
TOTAL GASTOS	8.800,0	11.327,0
INGRESOS	Ppto 2006	Proyecto 2007
Sector A	3625,1	4666,0
Sector B	5174,9	6661,0
	8.800,0	11.327,0

9. INCREMENTO CUOTA DE SOSTENIMIENTO E INTERÉS MORATORIO.

De acuerdo a lo aprobado en el punto anterior el sector C queda con un incremento del 28.72%, los intereses de mora quedan en el 1.5% el incremento en la cuota de administración será del IPC de enero a marzo de 2008. Se pone en consideración y se aprueba por UNANIMIDAD CON EL 50.628%

Valor cuotas de sostenimiento año 2007.

Sector B

Descuento del 15 % a los que paguen hasta el 15 de cada mes.

Local	Propietario	Coefficiente	Sostenimiento Ene a mzo/07	Sostenimiento Abril a Dic/07
101	Sandra Milena Giraldo	1,376	197.167	185.499
102	Gabriel J. Botero / Jaime Tobón	1,376	197.167	185.499
103	Inversiones Loma verde S. A.	1,538	220.380	207.338
105	Marcos Fraynd Szyler	1,748	250.470	235.648
106	Myriam Monsalve y otro	0,755	108.184	101.782
107	Juan de Dios Cortés Montoya	1,032	147.875	139.124
108	Mario Cardoña Montoya	1,022	146.442	137.776
109	Francisco Borja	1,071	153.464	144.382
110	Orlando Martínez y Otro	1,085	155.469	146.269
111	Luis Fernando Eusse Calle	0,701	100.446	94.502
112	Myriam Monsalve y Otro	0,825	118.214	111.218
113	Myriam Monsalve y Otro	0,830	118.930	111.892
114	Elsy Monsalve Céspedes	1,054	151.027	142.090
115	Noemí Monsalve Céspedes	1,408	201.751	189.812
116	Jorge Ivan Rivera	1,187	170.084	160.019
117	Gustavo García Arango	1,217	174.384	164.064
118	Luz Dary Ortiz	1,248	178.825	168.243
119	Adriana Maria Gómez	1,278	183.124	172.287
120	Eduardo Jerez Velásquez	1,119	160.341	150.852
121	Hernán Albeiro Correa	1,168	167.362	157.458
122	Rosa Marcela Vera y otros	1,617	231.699	217.988
123	Almacén los Profesionales Ltda.	1,786	255.915	240.771
124	Hun Kim byeong	1,965	281.564	264.902
125	Jaime Soto Gómez	1,551	222.242	209.090
126	Julio Cesar Agudelo	1,613	231.127	217.449
127	Alejandro Arango Uribe	2,278	326.413	307.097
128	Juan David Velásquez y otro	1,419	203.327	191.295
129	Juan David Velásquez y otro	1,585	227.114	213.674
130	Héctor Darío Echevarría	1,889	270.674	254.656
131	Mary Luz Márquez	2,407	344.898	324.488
132	Luis A Rhenals	1,184	169.655	159.615
133	Carlos Mario Madrigal	3,158	452.508	425.730
134	Yolanda Fernández	2,127	304.777	286.741

201	Ignacio Molina Giraldo	1,376	197.367	185.499
202	Luis Fernando Rada	1,376	197.167	185.499
203	Marco Aurelio Aristizabal	1,556	222.958	209.764
204	Renzo Lizarazu	1,483	212.498	199.923
205	Luis Ángel Vargas-Ramírez	2,242	321.255	302.244
206	Diana Margarita Agúdelo Escobar	0,755	108.184	101.782
207	Fabio Gutiérrez G.	1,032	147.875	139.124
208	Margarita Miriam Zapata Orrego	1,022	146.442	137.776
209	Fabio Gutiérrez G. y Otra	1,071	153.464	144.382
210	Ligia Álvarez	1,085	155.469	146.269
211	Edwin Narváez	0,701	100.446	94.502
214	Miryam Monsalve y Otro	1,054	151.027	142.090
215	Plica Ltda.	1,408	201.751	189.812
216	Plica Ltda.	1,187	170.084	160.019
217	Inversiones J. Giraldo U y Cia S. en C. S.	1,217	174.384	164.064
218	Gustavo Candamil y Flia.	1,248	178.825	168.243
219	Arcenio Gómez y Otra	1,337	191.578	180.241
222	Gustavo Candamil y Flia.	1,617	231.699	217.988
223	Lida Ruiz Valencia	1,786	255.915	240.771
224	Luz Marina Arbelaez	1,965	281.564	264.902
225	Beatriz Elena Zuluaga Ruiz	1,551	222.242	209.090
226	Angela Maria Martinez	1,613	231.127	217.449
227	Andrés Zuleta	2,174	311.512	293.077
228	Inversiones J. Giraldo U y Cia S en C. S.	0,626	89.699	84.391
231	Carlos Andrés Hernández	0,689	98.726	92.884
232	Isaza Peláez y Cia. S. C. S.	1,934	277.122	260.723
234	Carmelina Bohórquez de L.	2,202	315.524	296.852
236	Luz Stella Yépez	1,514	216.940	204.102
52-44	Inversiones Loma Verde Ltda.	1,261	180.688	169.995
52-68	Gustavo Guarín	1,243	178.109	167.569
52-70	Gustavo Guarín	1,243	178.109	167.569
9901	Park Sun Hee	1,960	280.848	264.228
9902	Park Sun Hee	2,045	293.027	275.686
9903	Derly del Socorro Sánchez Vargas	1,420	203.471	191.430
9904	Gustavo Alberto Mejía Vargas	1,420	203.471	191.430
9905	Abel Urrea Toro	2,024	290.018	272.855
9936	Gloria Elena Higueta Acosta	0,946	135.552	127.530
	Servidumbre peatonal Patio del Unión			1.450.000
	Servidumbre conducción Energía Patio del Unión			113.270

Valor cuotas sostenimiento enero a marzo/2007

Sector A

Enero a marzo / 2007

Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	681.728	1.491.776
320 y 520			Teledatos S.A.	171.515	453.464
420			Procelsa S.A.	71.657	189.464
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	1.149.290	1.490.368
		382 AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a 381 y 386 a 390	Hernando florez		

2.074.190 3.625.073

Valor cuotas sostenimiento marzo a diciembre/2007

Sector A

Abril a Diciembre / 2007

Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	0.00	1.920.150
320 y 520			TELEDATOS S.A.	0.00	583.680
420			Conalcréditos	0.00	243.870
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	0.00	1.918.300
		382 AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a 381 y 386 a 390	Hernando Florez		

0.00 4.666.000

10. ELECCION Y NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL

Se deja en claro que el nombramiento del revisor fiscal es facultativo únicamente de la asamblea. Se le pregunta al revisor fiscal Jaime Isaza si el desea continuar y manifiesta que si. Se aclara que en el presupuesto en honorarios del revisor fiscal y contador quedo incluido el IVA.

El revisor fiscal dice que a partir de julio de 2006 comenzó a facturar el IVA de acuerdo a la norma legal y el consejo determino que ese IVA solamente la asamblea de hoy ratificaría si se paga o no el IVA y manifiesta el revisor que del año pasado quedo un pendiente de pago por este concepto de \$149.000. Se aprueba por UNANIMIDAD los honorarios del revisor fiscal y se ordena cancelar el pendiente del año 2006 por concepto de IVA, igualmente para el contador.

11. RATIFICACION SANCION DE UN SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS GENERALES O SECTORIALES SIN JUSTA CAUSA.

El Sr. presidente Jaime Soto: En la asamblea anterior sector B, un colega planteo una inquietud y me sorprendió con algo que yo no había pensado, el planteo si sería legal esta sanción, siendo así que la ley trae un mecanismo para suplir la inasistencia a la primera convocatoria para asamblea, pero habría que pensar esto, las nulidades, en la ley son restrictivas, el juez no puede inventar o deducir nulidades por simple interpretación. Hay una norma clara para uno deducir cuando va a ver nulidad, si la ley dice prohibase tal cosa, normalmente es bajo sanción de nulidad. En ninguna parte la ley ha dicho prohibase establecer sanciones por inasistencia, por mas que traiga un mecanismo alternativo para la no asistencia a la primera convocatoria, con la posibilidad de que mañana se estrene una jurisprudencia que diga si eso es nulo como dijo el respetable colega. Yo tengo mis dudas que eso sea nulo, les planteo eso para que Uds. resuelvan si ratifican esto y nos sometemos a una demanda de nulidad, que habría que afrontar. Con esa advertencia pasamos a discutir el punto 11. **Jaime Isaza:** Mientras en el reglamento no este expreso, no nos metamos en ese problema y sobre todo si se presenta la impugnación. El administrador que se debe ratificar para que la gente participe y recuerde desde el 2003 se aprobó por asamblea esta decisión. **El Dr. Jaime soto:** que desgraciadamente las mayorías se hicieron para mandar, no podemos afiliarnos a la tesis de un directorio político de Guateque que envió un telegrama al directorio departamental de su partido diciendo "Integrantes partido A, pretenden ganarnos próximas elecciones abusando de sus mayorías". De manera que no podemos afiliarnos a eso, que las mayorías están abusando de sus mayorías.

Sandra Giraldo: Es cierto que no hay una prohibición escrita pero eso raya con la violación de derechos constitucionales como el libre ejercicio del comercio, a la libertad que tiene la persona a renunciar a sus derechos. Si uno no asiste a una asamblea, esta renunciando al derecho al voto y esta diciendo que los demás decidan por el. **El Dr. Jaime soto:** pero esta perjudicando a los demás. **Raúl Giraldo:** Habría que demostrar el perjuicio. **Dr. Jaime soto:** Es que el tiempo vale para la ley y para todo el mundo. Todo el tiempo de nosotros vale, eso supone la ley. Cuando a mi no me pagan hoy, la ley supone que me perjudicaron por eso, porque no me pagan hoy pues es que no tenia nada que a hacer con su plata, pero es que yo la necesitaba hoy. **Raúl Giraldo:** y ud. como abogado que nos recomienda? **Dr. Jaime soto:** si Uds. creen que este mecanismo sirve, nos sometemos a una posible demanda. Se manifiesta que asistió el 96%, debido a que se mando la circular con sanción por inasistencia. **Sandra Giraldo:** Se debe consultar.

Jaime Isaza: En las propiedades donde soy revisor fiscal dice expresamente en los reglamentos sanciones. Se esta haciendo y realmente la acogida es muy interesante, la gente participa, el que no va manda la representación. Aquí yo no veo la necesidad por que aquí dentro de lo que yo llevo, aquí la participación por representación supera el 85% siempre sobre todo el problema que veo de la impugnación de una asamblea por equis o ye motivo.

Luis Ángel: Si dejamos que sean siempre los mismos cuatro que defienden el centro comercial, nos estamos desgastando y peleando y cogiendo enemigos y los otros cuando necesitamos que nos apoyen no nos apoyan y nos tenemos que unir, para definir los temas delicados que hay.

El Sr. presidente: Se va a someter a votación este punto es importante que sean claros en la votación. Se ratifica la sanción como esta en el orden del día o no?

Votos afirmativos: 46.853%

Votos negativos: 9936-101-111-211-106-112-113-114-115-214 5.686%

Se aprueba por MAYORIA

12. REPARACION MAMPOSTERIA FACHADA TERGER PISO AL OCTAVO

Jaime Isaza: Este tema se hablo en consejo general se acordó que sector iba a escoger un abogado y el sector B otro, para aclarar este tema y llegar a un acuerdo. El Dr. Jaime Soto: ¿por que un tema netamente de conservación tiene que someterse a una asamblea? Se le responde: el reglamento no se ha adaptado a la ley 675 y desde hace tres años se han hecho las consultas técnicas, los estudios y se han pedido cotizaciones, pero no se ha hecho nada.

Jaime Isaza: la revisoría ha venido recalcando en el sentido de la responsabilidad que tiene el consejo, el administrador y el revisor fiscal, ante cualquier eventualidad que se presente y he insistido mucho que ese problema hay que atacarlo. El Dr. Jaime soto: Ya entiendo, es que estamos previniendo una posible culpa extracontractual, gravísimo por que la ley presume la culpa del centro comercial, que fue un aguacero o tal cosa, es que Uds. debieron prevenir un aguacero. Es que los materiales eran deficientes, Uds. debieron conocer sus propios materiales. Todo eso lo dicen la ley y el juez.

Se lee el Art. 31 de la ley 675. SECTORES Y MODULOS DE CONTRIBUCION. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deberán de prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los copropietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes

privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

Aquí hay tres sectores A, B y C y hay tres módulos de contribución. Los Art. 22, 23 y 24 del reglamento, están de acuerdo a la ley 675. También se lee el Art. 3 de la ley 675, DEFINICIONES. "Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones generales de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados"

Con estas lecturas se pretende esclarecer como están sectorizadas las áreas comunes y si la fachada corresponde a una zona general o una zona sectorial como dice el reglamento. Y el objetivo es que cada uno debe pagar lo que es y no lo que se cree, por eso se le decía a Eisy López que era entendible que ella estuviera defendiendo su cliente, por eso vende la idea de que la fachada es de todos, entonces tenemos que estudiar si efectivamente esta posición esta de acuerdo a la ley al Art. 31. Hay que definir cuales son las zonas comunes esenciales para los dos sectores, esto no es delito leer esto por que la ley me obliga, entonces si lo leo quiere decir que estoy parcializado para el sector B? Noo estoy cumpliendo con el Art. 50 de la ley 675. El presidente: Cual es el problema de orden práctico que pueden oponernos ellos. Este preámbulo se debe a dos temas importantes como son la fachada la cual tiene unos semicírculos que se encuentra en mal estado y hay que repararlos y de acuerdo al reglamento esta fachada le pertenece al sector A y de acuerdo al Art. 26 cada uno repara lo que tiene y en este momento si no se repara se puede presentar un desprendimiento de esta mampostería y causar un accidente, luego ¿la responsabilidad civil de quien va a ser? Esta reparación de los siete semicírculos se han cotizado en 100.000.000 y hay que definir. En la fachada del sector A estaba ubicado el aviso del centro comercial, se solicito por parte del sector A, el retiro del mismo, ya que estaba disminuyendo la iluminación interna de los parqueaderos. Efectivamente se retiro el aviso y se mando a diseñar e instalar otro en la fachada del sector B, dando cumplimiento al reglamento Art. 23. Se aprobó en el sector A, que los empleados de Teledatos no pueden circular por las áreas vehiculares, entonces

están entrando por el sector B, que son las áreas comunes esenciales para aprovechar sus oficinas privadas, esto se hizo con el fin de disminuir la posibilidad de una responsabilidad civil en la eventualidad de un accidente con los peatones circulando en dicha rampa. Dr. Jaime Soto. En el caso de que ocurra una responsabilidad civil a quien demandan? Demandan a todo el centro comercial, la póliza de responsabilidad civil esta por 1.000.000.000, pero para accidentes solo cubre hasta 500.000.000. El administrador solicite que se implemente el mecanismo para realizar esta reparación.

Luis Angel deja constancia que el techo se le alquilo a Hola ahora TIGO, y el ingreso lo recibe el sector A, de ahí sale una pregunta importante ¿el techo es una zona común general o Sectorial? Pregunta el Sr. presidente si hay suficiente ilustración para continuar con el punto trece

13. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se nombra nueva comisión para verificar y firmar el acta por UNANIMIDAD a la señora Clara Maria Bravo y el Sr. Juan Cortes.

El Sr. Raúl Giraldo: La propuesta mía es que siempre se de cumplimiento al reglamento. Tengo una pregunta respecto a la multa, ¿quedo aprobada? Se le responde que sí. Entonces la multa se la ganaron siete, porque es que esto lo tenemos que volver serio y este reglamento es de los mas completos que yo he visto.

Siendo las 11:05 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.

Constancia firman:

Sr. Jaime Soto
Presidente

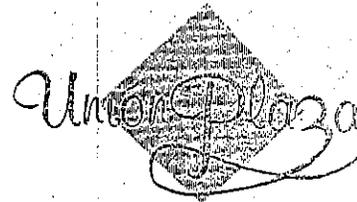
Sra. Clara Maria Bravo
Comisión verificadora

Sr. Hernando Florez
Comisión verificadora

Sr. Juan Cortes
Comisión verificadora

Sr. Jaime Ivan Usaza R.
Revisor Fiscal

Sr. Jorge Ivan Rivera B.
secretario



Medellín, marzo 6 de 2007.

**P. H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS.
L.C.**

**Centro Comercial
Rit: 800.134.211-5**

Cordial saludo:

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria, Copropietarios (sector A y B) de la propiedad Horizontal Centro Comercial UNION PLAZA P. H.

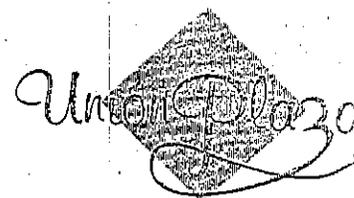
FECHA DE REUNION: 22 de marzo de 2006.
DIA: jueves
HORA: 8:30 AM.
LUGAR: GRAN HOTEL
SALON: ESMERALDA
DIRECCION: Cl. 54 #45-92 Medellín

El orden del día para la Reunión es el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de Presidente y Secretario para la Asamblea.
4. Nombramiento de comisión para Verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - Administración.
 - Consejo
 - Revisor fiscal.
6. Aprobación Estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2006.
7. Nombramiento Consejo General periodo abril 2007 a marzo de 2008.
8. Aprobar presupuesto general con vigencia enero 1 hasta 31 de diciembre de 2007.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Ratificación sanción de un salario mínimo mensual vigente por inasistencia a las asambleas generales o sectoriales sin justa causa.
12. Reparación mampostería fachada tercer piso al octavo.
13. Propositiones y varios.

RELACION CARTERA MOROSA

231 Carlos Andrés Hernández
52-38 Marcos Frynd
9905 Juan Manuel Giraldo Gomes



Centro Comercial
Rif: 800.134.211-5

RELACION CARTERA DEMANDADOS

102 GABRIEL JAIME BOTERO
123 ALM. LOS PROFESIONALES
134 EDGAR ENRIQUE LOZANO
9901 PARK SUN HEE
9902 PARK SUN HEE

CARTERA SERVIDUMBRE

PASAJE COMERCIAL PATIO DEL UNION (SERVIDUMBRE)

CARTERA ZONAS COMUNES

Vitrina 1 Doralba Londoño Muñoz
Vitrina 2 Doralba Londoño Muñoz
Vitrina 3 Doralba Londoño Muñoz
Vitrina 8 José Ignacio Forero
Vitrina 10 Daniel Rivera

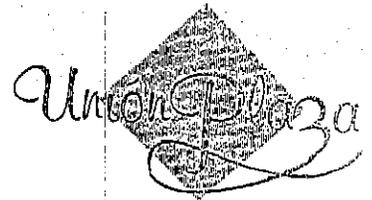
DEUDORES VARIOS

CARLOS ANDRES HERNÁNDEZ

PEDRO PABLO HERNANDEZ

SANDRA MILENA GIRALDO (COPIAS ACTAS CD)

ELSY LOPEZ (HONORARIOS JURÍDICOS RAUL GIRALDO)



Centro Comercial
Rit: 800.134.211-5

El consejo de administración y la Administración del Centro Comercial encarecen su puntual asistencia, ya que las determinaciones son de carácter obligatorio para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la reunión.

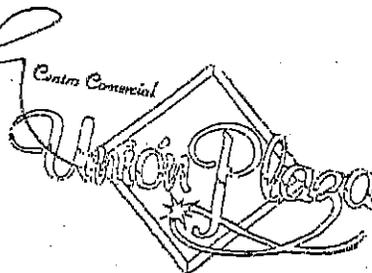
En caso de no poder asistir le pedimos el favor de hacer llegar a la Oficina de la Administración antes del 21 de marzo de 2006 su representación por escrito debidamente diligenciada mediante el desprendible que adjuntamos a la presente.

Los libros contables, inventarios y toda la información que se requiera esta a su disposición en la oficina de la Administración local 233, en horas de la mañana de 9:15 a.m. a 12:30 m. y en la tarde de 1:30 a 6:30 p.m.

Nota: solo podrá asistir a la asamblea el propietario o el delegado debidamente acreditado con el poder.

Atentamente,

IVAN RIVERA
Administrador



CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

BALANCE GENERAL
SECTOR "B"
A 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en miles de pesos)

ACTIVO	AÑO 2006		AÑO 2005		PASIVO	AÑO 2006		AÑO 2005	
CAJA Y BANCOS	<u>8,447</u>	<u>9,212</u>			CUENTAS POR PAGAR	<u>7,519</u>	<u>6,204</u>		
Caja	2,162	5,115			Costos y Gastos x Pagar	6,821	5,964		
Bancos y Corporaciones	6,285	4,097			Retencion en la fuente	698	240		
INVERSIONES	<u>65,598</u>	<u>36,644</u>			PREST. CONSOLIDADAS	<u>6,059</u>	<u>5,641</u>		
Depósito Fiducolombia	65,598	36,644			Cesantías	3,244	3,243		
					intereses a las cesantías	372	365		
					Vacaciones	2,443	2,033		
CUENTAS POR COBRAR	<u>88,833</u>	<u>79,669</u>			DIFERIDOS				
Administración	3,415	6,537			Ing.Recibidos por Anticipado		40		40
Administración (Demandados)	96,818	96,091							
Intereses Mora	56	1,030							
Intereses Mora (demandados)	983	465			TOTAL PASIVO	<u>13,578</u>	<u>11,885</u>		
Aportes Sector A	32	96							
Servidumbre	39,922	24,526							
Aprovechamiento Zonas Comunes	5,848	2,302							
Deudores Varios	610	1,090							
Provision Cartera	(58,851)	(52,468)							
					PATRIMONIO				
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	<u>175</u>	<u>475</u>			RESERVAS	<u>26,948</u>	<u>26,477</u>		
Equipo de computacion	1,500	1,500			Mantenimiento general	3,050	4,019		
Depreciación acumulada	(1,325)	(1,025)			Fondo de res.x reglamento	22,949	21,509		
					Disposición Consejo de Admon	949	949		
DIFERIDOS	<u>4,348</u>	<u>6,474</u>			SUPERAVIT O DEFICIT	<u>126,875</u>	<u>94,112</u>		
Seguros	4,190	6,338			Resultados Ejerc. anteriores	94,112	67,570		
Papelaria	158	136			Resultados del Ejercicio	32,763	26,542		
					TOTAL PATRIMONIO	<u>153,823</u>	<u>120,589</u>		
TOTAL ACTIVO	<u>167,401</u>	<u>132,474</u>			TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	<u>167,401</u>	<u>132,474</u>		

JORGE IVAN RIVERA
Administrador

GABRIEL VELASQUEZ
Contador
TP. 5766-T

JAIME ISAZA RESTREPO
Revisor Fiscal
TP. 3114-T

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
ESTADO DE RESULTADOS
SECTOR "B"
(Expresado en miles de pesos)
A 31 DE DICIEMBRE

	AÑO 2006	AÑO 2005
INGRESOS		
Cuotas de admón.	163,119	158,797
Descuento pago oportuno	(14,127)	(9,398)
Descuentos especiales	(33,940)	(33,810)
Intereses de mora	22,500	11,244
Rendimientos financieros	2,871	2,953
Aprov. Zonas Comunes	83,128	79,200
Servidumbre Patio del Union	14,961	14,513
Diversos	2,927	3,024
Telemonedero	5,233	6,294
Recuperaciones	180	1,189
Serv.Públicos Z.comunes	3,077	3,394
Cuota sostenimiento Sector A	43,500	41,105
TOTAL INGRESOS	293,429	278,505
GASTOS:		
GASTO DE PERSONAL		
Nómina	148,577	139,306
Vigilancia	24,388	22,957
Nómina Videc	23,009	22,182
Prestac. sociales	44,047	41,166
Dotación y Suministro trab.	24,380	22,587
Prestaciones Extralegales	718	1,142
Honorarios Rev. Fiscal	2,424	2,152
Servicios Contabilidad	3,863	3,348
Servicios Administracion	4,412	3,828
	21,336	19,944
GASTOS DE ADMON.		
Legales, Jurídicos y Otros	70,008	74,261
Fdo.Reserva x Reglamento	1,411	2,951
Bancarios	1,440	1,440
Papelería Y Fotocopias	1,144	1,073
Servicios Públicos	1,640	1,247
Tasa de Aseo	37,183	38,603
Telemonedero	7,158	6,522
Cuota Fenaico	3,005	3,682
Seguros	1,209	1,128
Provision cartera	9,435	11,239
Comité cívico	6,383	6,214
	-	162
GASTOS DE SOST/TO		
Mant. Airc Acondicionado	42,081	38,396
Mant. Antena Parabolica	283	1,286
Mant. Edificios	-	236
Mant. Gastos no presupuestados	7,922	8,193
Monitoreo de Alarmas	11,141	-
Mant. Subestación Eléctrica	2,541	2,337
Fumigación	986	1,600
Material Aseo y cafetería	1,030	583
Decoración.Navidad	1,547	1,691
Publicidad	1,233	2,277
Otros e imprevistos	12,579	18,468
	2,819	1,725
TOTAL GASTOS:	260,666	251,963
EXCEDENTE	32,763	26,542

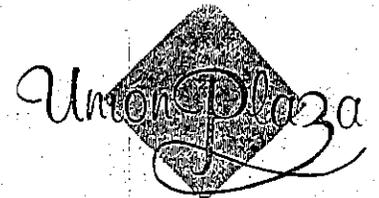
JORGE IVAN RIVERA
Administrador

GABRIEL VELASQUEZ Z
Contador
TP. 5766-T

JAIIME ISAZA/RESTREPO
Revisor-Fiscal
TP. 3114-T

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
EJECUCION PRESUPUESTAL
SECTOR "B"
(Expresado en miles de pesos)
AÑO 2006

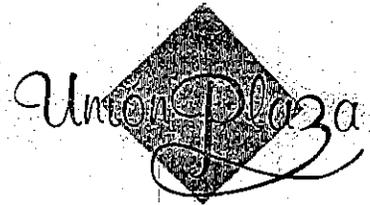
	REAL	PRESUPUESTO	VARIACION	PORCENTAJE CUMPLIMIENTO
INGRESOS				
<i>Cuotas de admón.</i>	163,119	161,772	1,347	101%
<i>Descuento pago oportuno</i>	(14,127)	(20,400)	6,273	69%
<i>Descuentos especiales</i>	(33,940)	-	(33,940)	0%
<i>Intereses de mora</i>	22,500	1,440	21,060	1563%
<i>Rendimientos financieros</i>	2,871	360	2,511	798%
<i>Aprov. Zonas Comunes</i>	83,128	70,440	12,688	118%
<i>Servidumbre Patio del Union</i>	14,961	14,352	609	104%
<i>Diversos</i>	2,927	1,200	1,727	244%
<i>Telemonedero</i>	5,233	6,960	(1,727)	75%
<i>Recuperaciones</i>	180	-	180	0%
<i>Serv.Públicos Z.comunes</i>	3,077	2,880	197	107%
<i>Cuota sostenimiento Sector A</i>	43,500	43,500	-	100%
TOTAL INGRESOS	293,429	282,504	10,925	104%
GASTOS:				
GASTO DE PERSONAL				
	<u>148,577</u>	<u>152,664</u>	<u>(4,087)</u>	<u>97%</u>
<i>Nómina</i>	24,388	24,720	(332)	99%
<i>Vigilancia</i>	23,009	23,760	(751)	97%
<i>Nómina Videc</i>	44,047	44,160	(113)	100%
<i>Prestac. sociales</i>	24,380	27,000	(2,620)	90%
<i>Dotación y Suministro trab.</i>	718	1,440	(722)	50%
<i>Prestaciones Extralegales</i>	2,424	2,580	(156)	94%
<i>Honorarios Rev. Fiscal</i>	3,863	3,576	287	108%
<i>Servicios Contabilidad</i>	4,412	4,092	320	108%
<i>Servicios Administracion</i>	21,336	21,336	-	100%
GASTOS DE ADMON.				
	<u>70,008</u>	<u>86,580</u>	<u>(16,572)</u>	<u>81%</u>
<i>Legales, Jurídicos y Otros</i>	1,411	4,800	(3,389)	29%
<i>Fdo.Reserva x Reglamento</i>	1,440	1,440	-	100%
<i>Bancarios</i>	1,144	1,200	(56)	95%
<i>Papelería Y Fotocopias</i>	1,640	1,380	260	119%
<i>Servicios Públicos</i>	37,183	46,800	(9,617)	79%
<i>Tasa de Aseo</i>	7,158	12,000	(4,842)	60%
<i>Telemonedero</i>	3,005	4,320	(1,315)	70%
<i>Cuota Fenalco</i>	1,209	1,200	9	101%
<i>Seguros</i>	9,435	13,440	(4,005)	70%
<i>Provision cartera</i>	6,383	-	6,383	0%
GASTOS DE SOST/TO				
	<u>42,081</u>	<u>43,260</u>	<u>(1,179)</u>	<u>97%</u>
<i>Mant. Aire Acondicionado</i>	283	2,400	(2,117)	12%
<i>Mant. Edificios</i>	7,922	9,000	(1,078)	88%
<i>Mant. Gastos no presupuestados</i>	11,141	-	11,141	0%
<i>Monitoreo de Alarmas</i>	2,541	2,580	(39)	98%
<i>Mant. Subestación Eléctrica</i>	986	1,200	(214)	82%
<i>Fumigación</i>	1,030	960	70	107%
<i>Material Aseo y cafetería</i>	1,547	1,920	(373)	81%
<i>Decoración.Navidad</i>	1,233	2,400	(1,167)	51%
<i>Publicidad</i>	12,579	20,400	(7,821)	62%
<i>Otros e imprevistos</i>	2,819	2,400	419	117%
TOTAL GASTOS:	260,666	282,504	(21,838)	92%
EXCEDENTE	32,763	-	32,763	



Centro Comercial
Rit: 800.134.211-5

PROYECTO PRESUPUESTO MENSUAL SECTOR B VIGENCIA 2007

GASTOS DE PERSONAL	Real 2006	Ppto 2006	Proyecto 2007
Nomina	2.032,4	2.060,0	2.190,0
Vigilancia	1.917,4	1.980,0	2.105,0
Nomina Videc	3.670,6	3.680,0	3.911,0
prestaciones sociales	2.031,7	2.250,0	2.250,0
Dotación y suministro	59,8	120,0	120,0
Prestaciones extralegales	202,0	215,0	228,0
Honorarios revisor fiscal	321,9	298,0	367,0
Honorarios contabilidad	367,7	341,0	420,0
Servicios Administracion	1.778,0	1.778,0	1.889,0
	12.381,5	12.722,0	13.480,0
GASTOS DE ADMON	Real 2006	Ppto 2006	Proyecto 2006
Legales, juridico y asesorias.	117,6	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	120,0	120,0	125,0
Bancarios	95,4	100,0	105,0
Papeleria y fotocopias	136,7	115,0	140,0
Servicios publicos	3.098,6	3.900,0	3.600,0
Tasa de aseo	596,5	1.000,0	500,0
Telemonederos	260,4	360,0	320,0
Cuota fenaico	100,8	100,0	108,0
Seguros	786,3	1.120,0	910,0
Provision cartera	6.383,0	0,0	0,0
Gastos de representacion consejo	0,0	0,0	100,0
	11.685,3	7.215,0	6.308,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Real-06	Ppto 2006	Proyecto 2007
Mant. Aire acondicionado	23,6	200,0	200,0
Mant. Edificio	660,2	750,0	1.400,0
Monitoreo de alarma	211,8	215,0	229,0
Mant. Subestación electrica	82,2	100,0	100,0
Fumigación	85,8	80,0	90,0
Material de aseo y cafeteria	128,9	160,0	160,0
Decoración Navidad aguinaldos	102,8	200,0	200,0
Diferidos	0,0	0,0	0,0
Publicidad	1.048,3	1.700,0	1.800,0
Imprevistos	234,9	200,0	200,0
	2.578,5	3.605,0	4.379,0
TOTAL GASTOS	26.645,3	23.547,0	24.167,0



Centro Comercial
Rit: 800.134.211-5

Poder amplio y suficiente

Señores:

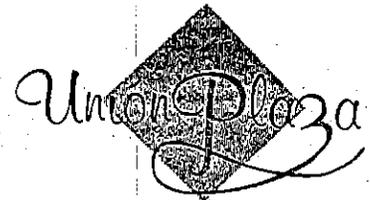
CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
Atn. MIEMBROS ASAMBLEA GENERAL
L.C.

Yo, _____ c.c.
_____ de _____, en mi condición de
propietario del local _____ del centro comercial Unión
Plaza p.h. me permito dar poder amplio y suficiente al señor (a):
_____, identificado con
c.c _____, para que me represente con
derecho a voz y voto en las deliberaciones con motivo del orden
del día en las asambleas generales o sectoriales ordinarias y
extraordinarias que se celebren en el lugar donde sea citada
por la administración e igualmente me puede representar en el
consejo de administración en caso de ser elegido. Fuera de las
facultades anteriormente escritas tiene todas las facultades
inherentes al mandato otorgadas por la ley.

ATENTAMENTE,

Propietario
c.c.

Mandatario
c.c.



Centro Comercial

Rif: 800.134.211-5

PROYECTO PRESUPUESTO MENSUAL SECTOR GENERAL VIGENCIA 2007

GASTOS DE PERSONAL	Ppto 2006	Proyecto 2007
Nomina	1.244,0	1.318,0
Nomina Videc	1.400,0	2.878,0
prestaciones sociales	622,0	660,0
Dotación y suministro	60,0	62,0
Prestaciones extralegales	120,0	127,0
Honorarios revisor fiscal	298,0	367,0
Honorarios contabilidad	341,0	420,0
Servicios Administracion	1.778,0	1.890,0
	5.863,0	7.722,0
GASTOS DE ADMON	Ppto 2006	Proyecto 2006
Legales, juridico y asesorias.	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	120,0	125,0
Bancarios	77,0	85,0
Papeleria y fotocopias	85,0	95,0
Servicios publicos	550,0	1.600,0
Tasa de aseo	1.000,0	550,0
	2.232,0	2.855,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Ppto 2006	Proyecto 2007
Mant. Edificio	414,0	420,0
Mant. Subestación electrica	100,0	120,0
Material de aseo y cafeteria	110,0	120,0
Imprevistos	81,0	90,0
	705,0	750,0
TOTAL GASTOS	8.800,0	11.327,0
INGRESOS	Ppto 2006	Proyecto 2007
Sector A	3625,1	4666,0
Sector B	5174,9	6661,0
	8.800,0	11.327,0



ACTA # 34

PH CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

REUNION DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

MODULO C

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, a los 13 días del mes de Marzo de 2008, siendo las 8:30 a.m. En las instalaciones del HOTEL GRAN HOTEL, SALON DIAMANTE. Se inició reunión de Asamblea General Ordinaria del MODULO C, con la asistencia de los propietarios del Centro Comercial Unión Plaza P. H. previa citación enviada el 13 de febrero de 2008, con carta a cada uno de los copropietarios, con aviso en las áreas comunes y circular #384

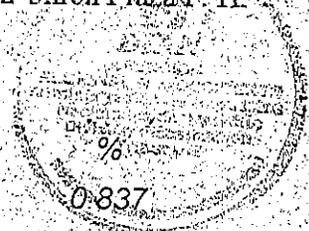
El orden del día para la reunión será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario para la asamblea.
4. Nombramiento de comisión para verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - Administración
 - Consejo
 - Revisor fiscal
6. Aprobación Estados Financieros y cartera a 31 de diciembre de 2007.
7. Nombramiento de Consejo General periodo abril 2008 a marzo 2009.
8. Aprobar presupuesto general, con vigencia enero 1 hasta diciembre 31 De 2008.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio.
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Derogación sanción de un salario mínimo mensual vigente por Inasistencia a las asambleas generales o sectoriales sin justa causa.
12. Informes sobre demandas de Gustavo Isaza.
13. proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del quórum.

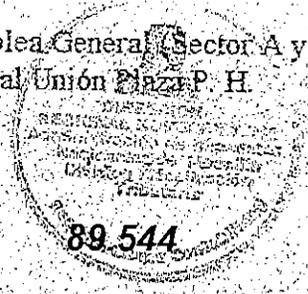
Se verifica el quórum con un total de 89.544%, quórum suficiente para sesionar y decidir validamente. En la primera convocatoria, a continuación describimos en su orden los asistentes con su respectivo coeficiente y calidad de representación.



Local	Propietario	Apoderado	%
9904	OMAR MEDINA	Diana Torres	0.837
9936	GLORIA HIGUITA		0.557
5242/103	INV LOMA VERDE	Ofelia Ramírez	0.906
5244	INV LOMA VERDE	Ofelia Ramírez	0.743
5268	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
5270	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
101	SANDRA M GIRALDO	Bernardo Giraldo	0.811
106	MARIA R ARTEAGA	Raúl Giraldo	0.445
107	JUAN CORTES		0.608
108	MARIO CARDONA		0.602
109	FRANCISCO BORJA	Gloria Montoya	0.631
110	ORLANDO MARTINEZ		0.639
112	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.486
113	MIRYAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.489
114	ELSY MONSALVE	Raúl Giraldo	0.621
115	NOHEMY MONSALVE	Raúl Giraldo	0.830
116	ORLANDO MARTINEZ		0.699
117	GUSTAVO GARCIA		0.717
118	LUZ DARY ORTIZ	Nora Londoño	0.735
119	ADRIANA GOMEZ	Ofelia Ramírez	0.753
121	HERNAN CORREA		0.688
122	ROSA M. CALDERON	Nora Londoño	0.953
124	HUM KIUM BYEONG	Sigifredo Osorio	1.158
125	JAIME SOTO GOMEZ		0.914
127	ALEJANDRO ARNGO		1.343
128	JUAN D VELASQUEZ	Andrés Cortes	0.836
129	JUAN D VELASQUEZ	Andrés Cortes	0.934
130	HECTOR ECHAVARRIA	Andrés Cortes	1.114
131	MARYLUZ MARQUEZ	Rubiel Galvis	1.419
132	LUIS A RHENALS	Nora Londoño	0.698
133	IVAN DE J MEJIA		1.862
134	IVAN DE J MEJIA		1.254
201	IGNACIO MOLINA	Ofelia Ramírez	0.811



202	LUIS.FDO RADA	Nora Londoño	
203	MARCOS ARISTIZABAL	Andrés Cortes	
204	RENZO LIZARAZO	Juan Grisales	0.811
205	LUIS ANGEL VARGAS		0.917
206	DIANA M AGUDELO	Andrés Cortes	0.874
207	FABIO GUTIERREZ	Andrés Cortes	1.321
208	MARGARITA ZAPATA	Ofelia Ramírez	0.445
209	FABIO GUTIERREZ G	Ofelia Ramírez	0.608
210	LIGIA ALVAREZ	Nora Londoño	0.602
211	EDWIN Narváez		0.631
214	JESUS HERNANDEZ	Otto Morales	0.639
215	PLICA S. A.		0.413
216	PLICA S. A.		0.621
217	INV J.G. GIRALDO	Orlando Martínez	0.830
218	GUSTAVO CANDAMIL	Álvaro López	0.699
219	ARCENIO GOMEZ	Mery C Gómez	0.717
222	GUSTAVO CANDAMIL	Nora Londoño	0.735
223	LIDA RUIZ VALENCIA	Ofelia Ramirez	0.788
225	BEATRIZ E ZULUAGA	Jose Quiroz	0.953
226	ANGELA MARTINEZ	Luz marina	1.053
227	ANDRES ZULETA	Sonia Correa	0.914
228	INV JG GIRALDO	Orlando Martinez	0.951
231	JUAN P HERNANDEZ	Pedro Hernandez	1.282
232	ISAZA PELAEZ Y CIA	Jose I Henao	0.368
234	CARMELINA BOHÓRQUEZ		0.406
236	LUZ ESTELLA YEPEZ	Ofelia Ramirez	1.025
	TOTAL SECTOR B		48.350
Oficina	Propietario	Apoderado	Coeficiente
Parq.	PARQ. H. J.V. LTDA	Otto Morales	10.747
Parq.	HERNANDO FLOREZ	Otto Morales	6.189
1020	CRYOGAS S.A.	Silvia Marín	16.952
320/520	TELEDATOS S.A.	Astrid Téllez	5.153
420	CONALCREDITOS S.A.	Diego Collazos	2.153
	TOTAL SECTOR A		41.194



TOTAL
PARTICIPACIÓN

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

Se pone en consideración el orden del día y se aprueba por **UNANIMIDAD**

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea Al Sr. Iván de Jesús Mejía Palacio, el cual es nombrado por **UNANIMIDAD**. Se posesiona y nombra como secretario al administrador Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

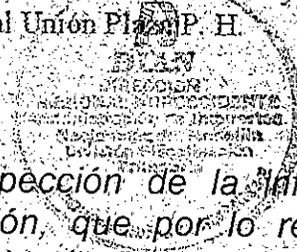
4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA

Se postulan los nombres de los Señores Otto Morales y Jaime soto se aprueba por **UNANIMIDAD**.

5. INFORMES:

Administración y consejo de administración: El administrador manifiesta que los informes fueron debidamente enviados a todos los copropietarios y se pregunta si hay alguna inquietud. No hay preguntas ni objeciones a los informes

Revisoría fiscal: El revisor fiscal ratifica que aquellas personas que están morosas, no tienen ni voz ni voto suman 16.992%. Como se informe en las ásamelas sectoriales la revisión que hace la revisoría fiscal es una revisión que se hace 100%, la información que se presenta a través del contador es una información muy transparente, yo reviso muy minuciosamente que la seguridad social se pague oportunamente y en las fechas establecidas por la ley, para evitar contratiempos porque el hecho de no pagar no se atiende al personal. A nivel de la retefuente yo reviso que se pague antes de la fecha de vencimiento. Se revisa que el egreso que se está cancelando tenga el soporte respectivo original, nada de fotocopias, verificamos que todas las facturas sean con todos los requisitos legales, nombre, apellidos, RUT, dirección y teléfono. Así mismo se visualiza que los pagos de personal se estén haciendo oportunamente, las cesantías deben cancelarse antes del 14 de febrero y así se está haciendo, los intereses a las cesantías a diciembre 31 se paga oportunamente e igualmente lo que es referente a las primas de junio y diciembre. Aún más, las conciliaciones bancarias las realizo, entonces la información que se presenta es una información transparente y doy fe de esos balances y lo que recibieron es fiel copia de lo que existe en



la administración. Siempre que realizo la inspección de la información entrego un informe mensual a la administración, que por lo regular se analizan en las juntas sectoriales. En general repito es una información transparente real y la persona que quiera en cualquier momento mirar la información esta disponible en la administración

6. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS Y CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2007.

Se informa que en la cartelera se encuentra el listado de la cartera morosa y se explica el estado de cada deudor moroso.

Raúl Giraldo: Yo hago la observación: Otra vez, nuevamente, que se dice es relación de cartera, pues debe de decir cuánto debe cada cual y cuánto es la cartera total en la cartelera. Bernardo Giraldo: Cada año decimos lo mismo y no sale el valor. El administrador manifiesta que para la próxima oportunidad colocara el valor adeudado por cada propietario. Diana: que nos mande en el transcurso de estos quince días la información real. El revisor fiscal: enviaremos la relación de cartera a diciembre y a febrero. Bernardo Giraldo: ¿qué pasa con esos procesos que llevan tantos años? Se le responde que el único proceso antiguo es el de Almacén los Profesionales, los otros son más recientes y la justicia es muy lenta, con el único local que se ha negociado es con el de don Iván y con previa autorización de la asamblea. Raúl G. manifiesta que uno ve que esos puestos arrendados están vendiendo las primas, la observación es que el Centro Comercial no tiene ninguna responsabilidad, en el caso de que alguien haga una negociación.

Se pone en consideración el balance y se aprueba por MAYORIA, vota en blanco el señor Bernardo Giraldo por el local 101 con un coeficiente de 0.811%.

RELACION CARTERA MOROSA

52-38	Marcos Fraynd	4.833.611.00
9903	Derly del S. Sánchez	2.806.537.00
1020	Cryogas S.A.	1.920.150.00

RELACION CARTERA DEMANDADOS

102	GABRIEL JAIME BOTERO	12.571.183.00
123	ALM. LOS PROFESIONALES	29.132.833.00
9901	PARK SUN HEE	10.452.714.00
9902	PARK SUN HEE	21.228.583.00
9905	JUAN MANUEL GIRALDO	14.380.439.00



RELACION CARTERA SERVIDUMBRE

PASAJE COMERCIAL PATIO DEL UNION (SERVIDUMBRE) 61.068.082.00

RELACION CARTERA ZONAS COMUNES

Vitrina 1	Doralba Londoño Muñoz	280.000.00
Vitrina 2	Doralba Londoño Muñoz	280.000.00
Vitrina 3	Doralba Londoño Muñoz	280.000.00
Vitrina 8	José Ignacio Forero	4.388.766.00

DEUDORES VARIOS

ELSY LOPEZ (HONORARIOS JURÍDICOS RAUL GIRALDO) 500.000.00

7. NOMBRAMIENTO DE CONSEJO GENERAL PERIODO ABRIL 2008 a MARZO 2009

Sector A

PRINCIPALES

Astrid Téllez

Hernando Florez

Mauricio Moreno Arango

SUPLENTES

Guillermo León Acosta

Sector B

Jaime Soto Gómez

Orlando Martínez

Hernán Correa

Luis Ángel Vargas

Juan Cortes

Flor Alba Acevedo

Álvaro López

Jaime Cardona

Rubiel Galvis

Pregunta la Dra. Gloria que ¿por que si Cryogas esta en mora esta representado? ¿Y no sería bueno regular esto? Se responde que por reglamento cada sector debe acreditar sus integrantes al consejo general. El delegado de Conalcreditos, el Dr. Diego Collazos, deja constancia que nosotros no debemos ser dirigidos, ni controlados por personas que estén en mora. El administrador dice que hay que recordar que el año pasado en asamblea se aprobó un punto de sanción por inasistencia y hoy ese punto sigue vigente para la asamblea general y para hoy es tema del orden del día, es decir si la asamblea en su momento aprobó con mayoría calificada que si las personas estaban obligadas a asistir y si están obligadas a asistir el Art. 62 del reglamento quedaba por debajo de esa decisión y al día de hoy se ha manifestado que se impugno el acta y esto obliga a una conciliación se les propuso en el orden del día derogatoria de esta decisión, por lo tanto hasta el

momento esa decisión está vigente, excepto que ahora lo modifiquen con la votación. Otto Morales: Yo les he venido escuchando una cantidad de cosas que creo que no están acordes a la realidad tanto jurídica como de hechos que están pasando en el Centro Comercial, ó sea, muy extraño que el revisor fiscal advierta que un deudor moroso no tiene derecho a voz y voto, eso no es cierto tiene derecho a voz y voto así lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia y tiene todos los derechos. El problema del moroso no es asistir o no asistir, o de votar o no votar en una asamblea, el problema del moroso es el problema de la administración que no lo ejecuta, de no utilizar los instrumentos del estado para efectos de hacerlos efectivos. En segundo lugar, el moroso si puede ser representante en el consejo de administración, simplemente que le está vedado discutir asuntos de condonación de intereses o deudas referentes a él. Tercero, desafortunadamente el Centro Comercial Unión Plaza está atrasado en normatividad; no han reformado el Reglamento de Propiedad Horizontal, como tampoco tienen normas que le regulen cómo elaborar un presupuesto, acordes a la realidad tanto jurídicas como de hecho, que se suscitan en el centro Comercial; ustedes están en un riesgo de la seguridad jurídica de todos y cada uno de los actos que tengan o que hagan dentro del Centro Comercial; entonces yo digo y con el debido respeto de los señores: cuantifiquemos las cosas, no las cualifiquemos, para mí eso es morbosidad cuantitativa de saber cuánto debe este o cuánto no, es un problema de la administración en cuanto a la ejecución de la deuda, yo no debo discriminar a nadie por que debo un peso y mucho menos por que yo debo dos y él debe diez; yo si les pediría un poco de consideración tanto con los morosos como con los compañeros de copropiedad, por decirlo así; si yo paso un mal momento financiero comprendamos la situación de él. Luego de la Interviene del Sr. Wilmer Henao, la cual se redactará más adelante. El administrador deja constancia, de acuerdo a lo expuesto en las intervenciones anteriores, que a la fecha el mandato de la asamblea del año 2007 es que la participación de los propietarios era obligatoria y de acuerdo a la reclamación que esta presentando don Hernando se consideró oportuno que se discuta este tema en el numeral 11, si se deroga o no la sanción, porque hasta este momento está vigente la decisión de la asamblea; por lo tanto, hasta este momento, a mi juicio, no hay inhabilidad, porque la asamblea es la que me da las ordenes y si estas no van en contra de ley, es mi deber cumplirlas. El Dr. Diego Collazos aclara que la idea de él no es interponerse; lo que yo digo es que de acuerdo a lo expuesto por el abogados una persona que esté en mora realmente no afecta en las decisiones y más una empresa como Cryogas, que, seguramente, se pondrá al día; y lo que digo es que hay que agradecerles a las personas que están participando en el consejo porque tienen que invertir de su tiempo y sus espacios personales para asistir a ese tipo de reuniones. Raúl solicita se lea el Art. 61 del reglamento. Diana Torres dice que el reglamento esta desactualizado con respecto a la nueva normatividad. Se lee el Art. 61. Otto

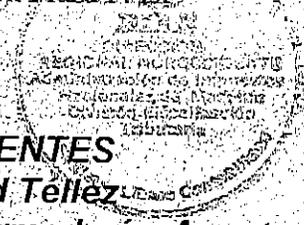


Morales: dejen constancia que los deudores morosos tienen derecho a voz y voto, en ningún momento se le puede discriminar. El Sr. presidente le pregunta al Dr. Otto Morales: Con todo respeto Dr. Ud. conoce el reglamento y está completamente seguro que lo que dice es verdad. Otto Morales: Sí, Señor. El Sr. presidente: Nosotros en la última reunión llegamos a la conclusión de que eso no es verdad. El administrador manifiesta que la ley 675, en su Art. 46 faculta a la asamblea para modificar el reglamento con la mayoría del 70%. El revisor fiscal lee el Art. 59 de la ley Otto Morales pregunta: ¿Ustedes tienen procedimiento para cobrar las sanciones? Se contesta que, si el reglamento no va en contrario a la ley, no hay ningún problema, lo que hay que hacer es actualizarlo. Otto Morales: Ahora les advertí, ustedes están poniendo en riesgo la seguridad jurídica del Centro Comercial, ¿por qué? Porque no tienen reglas claras del juego, actualizadas de acuerdo a una realidad, echar mano de los módulos de contribución, inclusive este reglamento de propiedad horizontal tiene vicios graves del cobro de las cuotas de sostenimiento, está hablando de valores ya la ley me mandó a advertir, metro cuadrado lo pondero ¿Qué es ponderación? No necesariamente se establecen por módulos de contribución. El administrador: el reglamento está por módulos. Otto Morales: pero lo ponderan por valor, no por metro cuadrado. El administrador: Lo ponderan por área. Otto Morales: Esta bien Iván, pero mira bien que el reglamento te habla de valores, entonces estás cobrando mal. El administrador: yo cobro es por coeficiente, la ley es muy clara para cobrar se debe hacer es por coeficiente el Art. 31 de la ley 675 lo regula y en el Art. 31 del reglamento están calculados los coeficientes. Otto Morales: Vuelvo y repito está en riesgo la seguridad jurídica de toda la copropiedad, ¿Por qué? ¿porque ustedes no tiene elementos suficientes jurídicos, ni legales acordes, mire: le sirve más esta ley que tiene usted en la mano Sr. Revisor, que este mamotreto que tiene ud en la mano, créame eso ya no sirve. El administrador: pero el reglamento no contraviene la ley, pero se puede actualizar. Bernardo Giraldo: este es uno de los reglamentos más bien hechos que hemos visto.

Se pone en consideración la plancha y pregunta el Sr. presidente quiénes no están de acuerdo con esta plancha, y votan en contra local 108, 109, 226 y el local 101 en blanco. Se aprueba por **MAYORIA Otto Morales: quiero hacer una claridad no es el Dr. Mauricio Moreno, si no la empresa Cryogas.**

Votos en blanco 0.811
Votos en contra 2.184
Votos a favor 86.549
Total votos 89.544

Con estas dos planchas se conforma por mayoría el consejo general de administración así:



PRINCIPALES

Hernando Florez
Mauricio Moreno Arango. (Rep. Legal Cryogas)
Jaime soto
Juan de Dios Cortés
Orlando Martínez

SUPLENTES

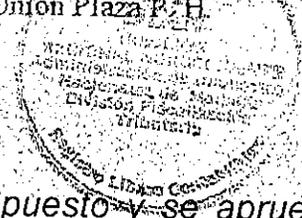
Astrid Téllez
Guillermo León Acosta
Luis Ángel Vargas
Hernán Correa
Álvaro López.

En este punto se le permite la intervención al Sr. Wilmer Henao, quien manifestó que siempre solicitó la instalación de la fibra óptica y no se pudo porque el administrador no colaboró, el administrador la única función que hace bien es la de cobrar las multas y no pagar las cuentas por los compromisos adquiridos por el centro comercial y ha tratado mal a mis trabajadores y a él, por lo cual hace entrega a los presentes en fotocopia de una conversación con el administrador, Termina su exposición y el administrador manifiesta que lo único que hizo fue ayudarlo desde que vino al centro comercial por el respeto y la administración que le tenía por su capacidad de trabajo, pero que en la actualidad esa situación cambió por que Wilmer ya tiene una actitud en un nivel más bajo y no está cumpliendo con el reglamento porque viola el horario de salida y explotó las zonas comunes para su propio beneficio, y en el momento que se le reclamó tomó como estrategia atacar al administrador, porque lo ha requerido a cumplir con las normas.

8. APROBAR PRESUPUESTO GENERAL CON VIGENCIA 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2008.

El administrador manifiesta que previamente envió el presupuesto general y la propuesta es no incrementar la cuota de administración tanto en el sector A, como en el sector B, pero hay que tener que los gastos se incrementaron por encima del 6.5%. Se pone en consideración el presupuesto y el abogado Otto Morales no aprueba el presupuesto y dice muy especialmente con los rubros destinados al pago de vigilancia, en virtud de que el presupuesto no es acorde al reglamento de propiedad horizontal, desde que se citó al consejo de administración para el sector A se ha venido insistiendo e inclusive desde la asamblea general del año pasado que los presupuestos presentados para las vigencias de los años respectivos han sido irreglamentarios y se fundamentan en la no aprobación del presupuesto en lo que respecta a vigilancia, ya que el sector A viene subvencionando la vigilancia del sector B, nótese que la empresa Cryogas, Teledatos y muy especialmente, la torre de parqueaderos tienen su propia vigilancia e igualmente parece ser se cobra una doble vigilancia a todos y cada uno de los sectores por extensión de su horario, me pregunto, si el vigilante está ¿por que le tengo pagar si salgo un poco más tarde? Se le explica que ese es el mismo caso de Wilmer Henao que se quiere quedar en el local y que Teledatos pague la vigilancia para que el la disfrute y a Teledatos en el sector A le prohibieron el ingreso por la entrada vehicular a los parqueaderos y no hay presupuesto para esos horarios extendidos individuales, y le dijeron que debía utilizar la entrada principal que son las zonas esenciales para usufructuar las unidades privadas como dice la ley, y si necesita entrar al centro comercial, ¿quien le abre la puerta? Un vigilante, por supuesto, y eso es lo que se hace con Teledatos, y le cuesta en promedio \$2'600.000. Otto Morales una pregunta: y que quede constancia: ¿El por qué se paga vigilancia extendida y cuál es el horario?





El Sr. presidente pone en consideración el presupuesto y se aprueba por mayoría, vota en contra Otto morales por parqueaderos y local 214

Votos en contra 17.557%

Votos a favor 71.987%

**PROYECTO PRESUPUESTO MENSUAL
 SECTOR C**

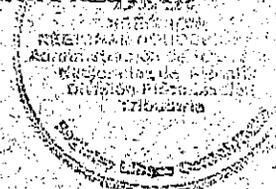
GENERAL VIGENCIA 2008		
	Ppto 2008	Proyecto 2007
GASTOS DE PERSONAL		
Nomina	1.402,0	1.318,0
Nomina Videc-Galaxia	3.062,0	2.878,0
Prestaciones sociales	703,0	660,0
Dotación y suministro	66,0	62,0
Prestaciones extralegales	135,0	127,0
Honorarios revisor fiscal	390,0	367,0
Honorarios contabilidad	447,0	420,0
Servicios Administración	1.995,0	1.890,0
	8.200,0	7.722,0
GASTOS DE ADMON.	Ppto 2008	Proyecto 2007
Legales, jurídico y asesoráis.	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	135,0	125,0
Bancarios	95,0	85,0
Papelería y fotocopias	102,0	95,0
Servicios públicos	1.792,0	1.600,0
Tasa de aseo	550,0	550,0
	3.074,0	2.855,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Ppto 2008	Proyecto 2007
Mant. Edificio	450,0	420,0
Mant. Subestación eléctrica	120,0	120,0
Material de aseo y cafetería	130,0	120,0
Imprevistos	100,0	90,0
	800,0	750,0
TOTAL GASTOS	12.074,0	11.327,0
INGRESOS	Ppto 2008	Proyecto 2007
Sector A	4973,8	4666,0
Sector B	7100,2	6661,0
	12.074,0	11.327,0



SECTOR B

PROYECTO PRESUPUESTO MENSUAL SECTOR B VIGENCIA 2008

GASTOS DE PERSONAL	Real 2007	Ppto 2007	Proyecto 2008
Nomina	2.359,0	2.190,0	2.343,0
Vigilancia	2.225,0	2.105,0	2.252,0
Nomina Videc-Galaxia	3.502,0	3.911,0	4.140,0
Prestaciones sociales	2.061,0	2.250,0	2.250,0
Dotación y suministro	138,0	120,0	125,0
Prestaciones extralegales	208,0	228,0	230,0
Honorarios revisor fiscal	367,0	367,0	390,0
Honorarios contabilidad	420,0	420,0	447,0
Servicios Administración	1.889,0	1.889,0	1.995,0
	13.169,0	13.480,0	14.172,0
GASTOS DE ADMON	Real 2007	Ppto 2007	Proyecto 2008
Legales, jurídico y asesórais.	139,0	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	125,0	125,0	125,0
Bancarios	128,0	105,0	130,0
Papelería y fotocopias	140,0	140,0	155,0
Servicios públicos	3.453,0	3.600,0	4.400,0
Tasa de aseo	442,0	500,0	550,0
Telemonederos	283,0	320,0	320,0
Cuota fenalco	106,0	108,0	115,0
Seguros	599,0	910,0	850,0
Provisión cartera	0,0		1.270,0
Gastos de representación consejo	47,0	100,0	100,0
	5.462,0	6.308,0	8.415,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Real-07	Ppto 2007	Proyecto 2008
Mánt. Aire acondicionado	201,0	200,0	250,0
Mant. Edificio	1.150,0	1.400,0	1.300,0
Monitoreo de alarma	223,0	229,0	245,0
Mant. Subestación eléctrica	54,0	100,0	100,0
Fumigación	52,0	90,0	70,0
Material de aseo y cafetería	152,0	160,0	170,0
Decoración Navidad aguinaldos	215,0	200,0	200,0
Publicidad	1.485,0	1.800,0	1.700,0
Imprevistos	487,0	200,0	200,0
	4.019,0	4.379,0	4.235,0
TOTAL GASTOS	22.650,0	24.167,0	26.822,0



SECTOR A

PROYECTO PRESUPUESTO MENSUAL SECTOR A VIGENCIA 2008

GASTOS DE PERSONAL	Real 2007	Ppto 2007	Proyecto 2008
Nomina	268,0	270,0	287,0
Vigilancia	0,0	0,0	0,0
Prestaciones sociales	104,0	122,0	122,0
Dotación y suministro	11,5	12,0	13,0
Prestaciones extralegales	9,0	12,0	12,0
	392,5	416,0	434,0
GASTOS DE ADMON	Real 2007	Ppto 2007	Proyecto 2008
Legales, jurídico y asesorais.	0,0	50,0	50,0
Bancarios	21,0	33,0	33,0
Papelera y fotocopias	40,0	10,0	14,0
Servicios públicos	748,0	750,0	950,0
Tasa de aseo	0,0	0,0	0,0
Comisiones	122,0	0,0	0,0
	931,0	843,0	1.047,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Real-07	Ppto 2007	Proyecto 2008
Mant. Ascensores	0,0	790,0	850,0
Mant. Edificio	681,0	300,0	400,0
Monitoreo de alarma	800,0	70,0	75,0
Fumigación	0,0	20,0	20,0
Material de aseo y cafetería	0,0	27,0	27,0
Imprevistos	0,0	40,0	40,0
Cuota sostenimiento sector B	4.666,0	0,0	4.974,0
	6.147,0	1.247,0	6.386,0
TOTAL GASTOS	7.470,5	2.506,0	7.867,0
INGRESOS	Real 2007	Ppto 2007	Proyecto:2008
cuotas de admón. sector A	-	552,0	-
Descuento pago oportuno	0,0	(1.046,0)	(5,0)
Descuentos especiales	-	-	-
Aprovechamiento zonas comunes	3.441,0	3.000,0	3.206,0
cuotas de admón. sector A	4.666,0	-	4.666,0
	8.107,0	2.506,0	7.867,0

9. INCREMENTO CUOTA DE SOSTENIMIENTO E INTERÉS MORATORIO.

Igualmente el administrador solicita se autorice a partir del 1 de enero del 2009 hasta marzo del 2009 el incremento del IPC en caso de que considere necesario y un interés de mora prejurídico del 1.5 % mensual vencido. Se pone en consideración la propuesta y Otto Morales manifiesta que eso requiere una reforma de estatutos, usted está cambiando la vigencia de los presupuestos; mire, inclusive, el reglamento de propiedad horizontal lo advierte, eso implica una reforma de estatutos; usted no puede reformar unos estatutos acá, la vigencia para el presupuesto. Es que no estamos presentado un periodo contable del 1 enero al 31 diciembre y así lo reconoce la DIAN y la ejecución presupuestal es otra cosa, nosotros no podemos entregar el balance de abril porque no lo tenemos. Otto Morales: Es en palabras técnicas, se llama un ajuste automático. El revisor fiscal: A mi no me queda muy clara la propuesta; ¿se hace o no se hace el incremento en enero, si llegamos a diciembre con excedente?. El administrador: En caso de ser necesario se aplica el IPC, pero Jaime, Otto plantea que eso es una reforma por que los presupuestos van de abril a abril o de marzo a marzo. Otto de abril a marzo. El administrador: pero el periodo contable para la DIAN es del 1º de enero al 31 de diciembre en esta fecha debe presentar la declaración de renta. Otto Morales vota en contra por parqueaderos y por el local 214 votos en contra 17.557%.

Valor cuotas de sostenimiento año 2008.

Sector B

Descuento del 15 % a los que paguen hasta el 15 de cada mes

Local	Propietario	Coeficiente	Sostenimiento Ene a Dic/08
101	Sandra Milena Giraldo	1,376	185.499
102	Gabriel J. Botero / Jaime Tobón	1,376	185.499
103	Inversiones Loma verde S. A.	1,538	207.338
105	Marcos Fraynd Szyler	1,748	235.648
106	Myriam Monsalve y otro	0,755	101.782
107	Juan de Dios Cortés Montoya	1,032	139.124
108	Mario Cardona Montoya	1,022	137.776
109	Francisco Borja	1,071	144.382
110	Orlando Martínez y Otro	1,085	146.269
111	Luis Fernando Eusse Calle	0,701	94.502
112	Myriam Monsalve y Otro	0,825	111.218
113	Myriam Monsalve y Otro	0,830	111.892
114	Elsy Monsalve Céspedes	1,054	142.090
115	Noemí Monsalve Céspedes	1,408	189.812
116	Jorge Ivan Rivera	1,187	160.019
117	Gustavo García Arango	1,217	164.064
118	Luz Dary Ortiz	1,248	168.243
119	Adriana Maria Gómez	1,278	172.287
120	Eduardo Jerez Velásquez	1,119	150.852
121	Hernán Albeiró Correa	1,168	157.458

122	Rosa Marcela Vera y otros	1,617	217.988
123	Almacén lós. Profesionales Ltda.	1,786	240.771
124	Hun Kim.byeong	1,965	264.902
125	Jaime Soto Gómez	1,551	209.090
126	Julio Cesar Agudelo.	1,613	217.449
127	Alejandro Arangó Uribe	2,278	307.097
128	Juan David Velásquez y otro	1,419	191.295
129	Juan David Velásquez y otro	1,585	213.674
130	Héctor Darío Echevarria	1,889	254.656
131	Mary Luz Márquez	2,407	324.488
132	Luis A Rhenals	1,184	159.615
133	Carlos Mario Madrigal	3,158	425.730
134	Yolanda Fernández	2,127	286.741
201	Ignacio Molina Giraldo	1,376	185.499
202	Luis Fernando Rada	1,376	185.499
203	Marco Aurelio Aristizabal	1,556	209.764
204	Renzo Lizarazu	1,483	199.923
205	Luis Ángel Vargas Ramirez	2,242	302.244
206	Diana Margarita Agúdelo Escobar	0,755	101.782
207	Fabio Gutiérrez G.	1,032	139.124
208	Margarita Miriam Zapata Orrego	1,022	137.776
209	Fabio Gutiérrez G. y Otra	1,071	144.382
210	Ligia Álvarez	1,085	146.269
211	Edwin Narváez	0,701	94.502
214	Miryam Monsalve y Otro	1,054	142.090
215	Plica Ltda.	1,408	189.812
216	Plica Ltda.	1,187	160.019
217	Inversiones J. Giraldo U y Cia S. en C. S.	1,217	164.064
218	Gustavo Candamil y Flia.	1,248	168.243
219	Arcenio Gómez y Otra	1,337	180.241
222	Gustavo Candamil y Flia.	1,617	217.988
223	Lida Ruiz València	1,786	240.771
224	Luz Marina Arbeláez	1,965	264.902
225	Beatriz Elena Zuluaga Ruiz	1,551	209.090
226	Angela Maria Martinez	1,613	217.449
227	Andrés Zuleta	2,174	293.077
228	Inversiones J. Giraldo U y Cia S en C. S.	0,626	84.391
231	Carlos Andrés Hernández	0,689	92.884
232	Isaza Peláez y Cia. S. C. S.	1,934	260.723
234	Carmelina Bohórquez de L.	2,202	296.852
236	Luz Stella Yépez	1,514	204.102
52-44	Inversiones Loma Verde Ltda.	1,261	169.995
52-68	Gustavo Guarín	1,243	167.569
52-70	Gustavo Guarín	1,243	167.569
9901	Park Sun Hee	1,960	264.228

9902	Park Sun Hee	2,045		275.686
9903	Derly del Socorro Sánchez Vargas	1,420		191.430
9904	Gustavo Alberto Mejía Vargas	1,420		191.430
9905	Abel Urrea Toro	2,024		272.855
9936	Gloria Elena Higuera Acosta	0,946		127.530
	Servidumbre peatonal Patio del Unión			1.609.500
	Servidumbre conducción Energía Patio del Unión			120.074

Valor cuotas sostenimiento enero a diciembre/2008
Sector A

Enero a Diciembre / 2008					
Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	0.00	1.920.150
320 y 520			TELEDATOS S.A.	0.00	583.680
420			Conalcreditos	0.00	243.870
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	0.00	1.918.300
		382 AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a 381 y 386 a 390	Hernando Florez		
				0.00	4.666.000

10. ELECCION Y NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL

La elección es ratificar el revisor fiscal y se aprueba por UNANIMIDAD

11. DEROGACIÓN SANCION DE UN SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS GENERALES O SECTORIALES SIN JUSTA CAUSA.

El administrador manifiesta que el acta del año 2007 está en proceso de impugnación y se deben tener facultades para conciliar; si la asamblea me dice a mí, concilie, yo tengo que conciliar; si la asamblea me dice que no concilie, entonces no debo conciliar. ¿En este caso esta conciliación es en la cámara de comercio, Otto? Otto: si véala acá. El administrador:

seguramente tengo que ir a la cámara de comercio pero debo llevar un mandato. Se me ha explicado que el tema de la impugnación es el punto de la vigilancia y el de la sanción. Entonces por eso se solicita se derogue este punto, ya en el sector B, ya se hizo. Otto morales: Pienso, y humildemente les digo no se puede derogar algo que no existe, ustedes van a entrar a un estudio de una reforma de un reglamento de propiedad horizontal, allí coloquen los procedimientos, es más, me pongó a disposición de ustedes y si quieren les paso los procedimientos por vía email. Luis Ángel: Yo en este caso no estoy de acuerdo, porque necesitamos una persona neutra, y Otto está llevando un caso con el Patio del Unión. Otto Morales: Si, Obviamente Dejan constancia que el Dr. Otto se debe impedir, porque lleva un proceso del Patio del Unión contra el Unión Plaza. El administrador manifiesta que los abogados dicen que las cosas como se hacen se deshacen, aquí se implemento una sanción en la asamblea por asamblea se debe deshacer, para que se derogue esa sanción y en cuanto a la vigilancia lo debe definir el juez. El sr. presidente pone en consideración la derogación. Se aprueba por MAYORIA. Otto Morales: Iván, si se deroga, cuente con que no te voy a notificar, la idea mía no es atacar. El administrador la idea es evitar el conflicto y ya. El Dr. Jaime soto vota negativamente por el local 125 y Bernardo Giraldo por el local 101.

Votos en contra 1.725

Votos a favor 87.819

12. INFORMES SOBRE DEMANDAS DE GUSTAVO ISAZA.

Se le ha insistido a la abogada Elsy López que es la que tiene el negocio de Gustavo Isaza, hay que recordar que Gustavo isaza demando al centro comercial por avisos publicitarios y perdió la demanda, fue condenado en costas y se le embargó el local, a la fecha no se ha nombrado el secuestre y el proceso al parecer está en receso. El segundo proceso está para fallo en el Tribunal Superior y estamos en espera del resultado. Se le ha pedido el favor al revisor fiscal para que le comunique a la abogada Elsy López que nos envíe un informe de los procesos. El revisor fiscal manifiesta que ya le comentó a la abogada y volverá a hablar con ella para que nos informe por escrito

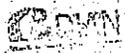
13. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Se propone presentar una actualización del reglamento y convocar a la asamblea en el momento que se encuentre listo el proyecto, esto de acuerdo a toda la discusión que se presentó durante toda la reunión.

El administrador deja constancia de que el Sr. Otto Morales presentó una querrela en representación del Patio del Unión contra el Unión Plaza por perturbación a la servidumbre reciproca entre las dos copropiedades. El Sr. Otto Morales deja constancia de su retiro por considerar que no puede participar en la discusión. El administrador dice que se presentó en la inspección para recibir la notificación del traslado de la querrela. Esta demanda se fundamenta en el horario de funcionamiento de la puerta que comunica ambas propiedades, el horario de funcionamiento se estableció de 10: a.m. a 7:00 p.m., de acuerdo al Art. 100 del reglamento en el cual está establecido que el consejo del sector B tiene la facultad de definir este horario este artículo está vigente puesto que en la escritura de la servidumbre no se modificó esta cláusula. Se leyó el Art. 100 y dice el administrador que Raúl Giraldo siempre ha insistido en el cobro de esta servidumbre y manifestado verbalmente que esta puerta debe funcionar lo menos posible, ya que no han pagado. Pregunta Bernardo al Administrador que si ya demandó. Se le responde que ya esta en proceso la demanda. Se leen las pretensiones de la querrela por haber establecido el horario de 10:00 a.m. a 7: 7:00 p.m. horario que fue autorizado por el consejo general, por el consejo del sector B y ratificado por la asamblea sector B, lo único que se modificó en el artículo 100 fue "el Club Unión contribuirá con el sostenimiento mantenimiento y vigilancia interna de las zonas de circulación del respectivo sector B, afectado por la servidumbre de tránsito en un 3%". En la negociación que se hizo con la Promotora El Patio solo se renegocio este porcentaje y paso del 3% al 6% y no pagan desde enero del 2004 y hay una escritura pública que los obliga y en esa escritura pública no se habló de horarios. Se lee la conciliación que se hizo en la inspección en febrero del 2007, "I Sr. Jorge Iván manifiesta que el Patio del Unión está incumpliendo con la escritura 1024, en cuanto al pago de la servidumbre y el horario de dicha puerta será puesto a consideración de la asamblea, quien será la que defina el horario; a partir de hoy 23 de febrero la puerta se está abriendo de 7:30 a.m. a 7:30 p.m., también el centro comercial Unión Plaza sector B, reclama que la servidumbre en cuestión esta siendo obstruida por un puesto de telefonía celular específicamente Movistar y exige cumplimiento de que haya tránsito libre y cómodo para los peatones

Siendo las 11:05 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.

Constancia firman:

 DIVISION GESTION Y ASISTENCIA AL CLIENTE
REGIONAL NOROCCIDENTAL

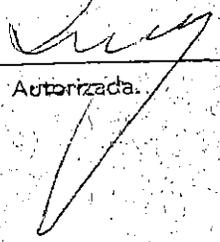
No. 0040 Corresponde a: Centro
Comercial Unión plaza

Nit: 800134211
para servir de: Actos de Asamblea Sec A.B.
Consta de 50 de los 327 de los 345 las cuales

han sido cubiertas por el Diario
conforme a lo dispuesto en art 115 art 2150 art 174 C.C.

Registrado en el tomo 100
Medellín, 14 de Enero de 2009

Firma Autorizada.





Iván de J. Mejía Palacio
Sr. Iván de J. Mejía Palacio
Presidente

Sr. Otto Morales.
Comisión verificadora

Jaime Soto
Sr. Jaime Soto
Comisión verificadora

Jaime Iván Isaza R.
Sr. Jaime Iván Isaza R.
Revisor Fiscal

JRB

Sr. Jorge Iván Rivera B.
secretario

Medellín, febrero 13 de 2008.

**P.H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS.
L.C.**



Cordial saludo:

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria, Copropietarios (sector A y B) de la propiedad Horizontal Centro Comercial UNION PLAZA P. H.

FECHA DE REUNION: 13 de marzo de 2008.

DIA: jueves
HORA: 8:30 AM.
LUGAR: GRAN HOTEL
SALON: ESMERALDA
DIRECCION: Cl. 54 #45-92 Medellín

El orden del día para la Reunión es el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de Presidente y Secretario para la Asamblea.
4. Nombramiento de comisión para Verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - Administración.
 - Consejo
 - Revisor fiscal.
6. Aprobación Estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2007.
7. Nombramiento Consejo General periodo abril 2008 a marzo de 2009.
8. Aprobar presupuesto general con vigencia enero 1 hasta 31 de diciembre de 2008.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Derogación sanción de un salario mínimo mensual vigente por inasistencia a las asambleas generales o sectoriales sin justa causa.
12. Informes sobre demandas de Gustavo Isaza.
13. Propositiones y varios.



El consejo de administración y la Administración del Centro Comercial encarecen su puntual asistencia, ya que las determinaciones son de carácter obligatorio para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la reunión.

En caso de no poder asistir le pedimos el favor de hacer llegar a la Oficina de la Administración antes del 12 de marzo de 2008 su representación por escrito debidamente diligenciada mediante el desprendible que adjuntamos a la presente.

Los libros contables, inventarios y toda la información que se requiera esta a su disposición en la oficina de la Administración local 233, en horas de la mañana de 9:15 a.m. a 12:30 m. y en la tarde de 1:30 a 6:30 p.m.

Nota: solo podrá asistir a la asamblea el propietario o el delegado debidamente acreditado con el poder.

Atentamente,

IVAN RIVERA
Administrador



Medellín, Febrero 21 de 2008.



P. H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS.
SECTOR B.
L.C.

REFERENCIA: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA SECTOR A y B.

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria de copropietarios (Sector A y B), de la persona jurídica Centro Comercial Unión Plaza P. H.

FECHA DE
LA REUNION: **jueves 13 de Marzo de 2008.**

HORA: 8:30 AM.

LUGAR: GRAN HOTEL.

SALON: ESMERALDA.

DIRECCION: CI. 54 # 45-92 Medellín

Los libros contables, inventarios y toda la información que se requiera esta a su disposición en la oficina de la Administración local 233, en horas de la mañana de 9:15 a.m. a 12:30 m. y en la tarde de 1:30 a 6:30 p.m.

Medellín, Marzo de 2008

Señores copropietarios:

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H. - SECTOR B

La ciudad

He auditado el Balance General del Centro Comercial Unión Plaza P. H. al 31 de Diciembre de 2007 así como el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha. Los Estados Financieros que se adjuntan son responsabilidad de la administración del Centro Comercial puesto que son el reflejo de su gestión; mi responsabilidad ante dichos Estados financieros consiste en auditarlos y expresar mi opinión sobre ellos.

Durante el ejercicio del año 2007 he revisado permanentemente los documentos y movimientos contables que respaldan la gestión administrativa por parte de la administración y del Consejo de administración en la ejecución presupuestal aprobada por la asamblea general efectuada en el año inmediatamente anterior.

En cumplimiento de los deberes a mi cargo les informo:

1. Que obtuve de la administración del Centro Comercial la información necesaria para cumplir con mis labores.
2. Que en el curso de la revisión se siguieron los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas.
3. Que en mi concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea general de copropietarios y del consejo de administración.
4. Que el Balance General y el Estado de Resultados fueron tomados fielmente de los libros, que presentan razonablemente la situación financiera del Centro Comercial a diciembre 31 de 2007 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en dicha fecha.

De acuerdo con las normas contenidas en el decreto 1406 de 1999, el Centro Comercial manejó adecuadamente durante el año los recursos correspondientes al sistema general de seguridad social integral.

Además conceptúo que durante dicho año la contabilidad se manejó por outsourcing y se llevó de acuerdo con las normas legales y la técnica contable, que las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustan a los estatutos y las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de administración. Que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevaron y se conservaron debidamente y que se han observado medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de

sus bienes. En el curso del ejercicio, informé a la administración de los principales comentarios derivados de mis revisiones.

El informe de gestión correspondiente al período terminado al 31 de diciembre de 2007, ha sido preparado por la administración del Centro Comercial para dar cumplimiento a las disposiciones legales y no forma parte integral de los Estados Financieros examinados por mí. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 222 de 1995, he verificado que la información financiera que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los Estados Financieros correspondientes al mismo período. Mi trabajo como Revisor Fiscal consistió en verificar que dicho informe de gestión contenga las informaciones exigidas por la ley y constatar su concordancia con los Estados Financieros.

Atentamente,



JAIME IVAN ISAZA RESTREPO

Revisor Fiscal

Medellín, Marzo de 2008

Señores copropietarios

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H. - SECTOR A

La ciudad

He auditado el Balance General del Centro Comercial Unión Plaza P. H. al 31 de Diciembre de 2007 así como el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha. Los Estados Financieros que se adjuntan son responsabilidad de la administración del Centro Comercial puesto que son el reflejo de su gestión; mi responsabilidad ante dichos Estados financieros consiste en auditarlos y expresar mi opinión sobre ellos.

Durante el ejercicio del año 2007 he revisado permanentemente los documentos y movimientos contables que respaldan la gestión administrativa por parte de la administración y del Consejo de administración en la ejecución presupuestal aprobada por la asamblea general efectuada en el año inmediatamente anterior.

En cumplimiento de los deberes a mi cargo les informo:

1. Que obtuve de la administración del Centro Comercial la información necesaria para cumplir con mis labores.
2. Que en el curso de la revisión se siguieron los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas.
3. Que en mi concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea general de copropietarios y del consejo de administración.
4. Que el Balance General y el Estado de Resultados fueron tomados fielmente de los libros, que presentan razonablemente la situación financiera del Centro Comercial a diciembre 31 de 2007 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en dicha fecha.

De acuerdo con las normas contenidas en el decreto 1406 de 1999, el Centro Comercial manejó adecuadamente durante el año los recursos correspondientes al sistema general de seguridad social integral.

Además conceptúo que durante dicho año la contabilidad se manejó por outsourcing y se llevó de acuerdo con las normas legales y la técnica contable, que las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustan a los estatutos y las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de administración. Que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevaron y se conservaron debidamente y que se han observado medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de

sus bienes. En el curso del ejercicio, informé a la administración de los principales comentarios derivados de mis revisiones.

El informe de gestión correspondiente al período terminado al 31 de diciembre de 2007, ha sido preparado por la administración del Centro Comercial para dar cumplimiento a las disposiciones legales y no forma parte integral de los Estados Financieros examinados por mí. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 222 de 1995, he verificado que la información financiera que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los Estados Financieros correspondientes al mismo período. Mi trabajo como Revisor Fiscal consistió en verificar que dicho informe de gestión contenga las informaciones exigidas por la ley y constatar su concordancia con los Estados Financieros.

Atentamente,

JAIME IVAN ISAZA RESTREPO
Revisor Fiscal



ACTA # 35 SECTOR C

PH CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

REUNION DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

MODULO C

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, a los 18 días del mes de Marzo de 2009, siendo las 8:30 a.m. En las instalaciones del HOTEL GRAN HOTEL, SALON DIAMANTE. Se inició reunión de Asamblea General Ordinaria del MODULO C, con la asistencia de los propietarios del Centro Comercial Unión Plaza P. H. previa citación enviada el 23 de febrero de 2009, con carta a cada uno de los copropietarios, con aviso en las áreas comunes y circular #414.

El orden del día para la reunión será el siguiente.

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario para la asamblea.
4. Nombramiento de comisión para verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - Administración
 - Consejo
 - Revisor fiscal
6. Aprobación Estados Financieros y cartera a 31 de diciembre de 2008.
7. Nombramiento de Consejo General periodo abril 2009 a marzo 2010.
8. Aprobar presupuesto general, con vigencia enero 1 hasta diciembre 31 De 2009.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio.
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Informe sobre horario y demandas servidumbre con el Patio del Unión.
12. Proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

1. Verificación del quórum

Se verifica el quórum con un total de 76.597 %, quórum suficiente para sesionar y decidir validamente. En la primera convocatoria, a continuación describimos en su orden los asistentes con su respectivo coeficiente y calidad de representación.



Local	Propietario	Apoderado	%
9936	GLORIA HIGUITA		0.557
5242/103	INV LOMA VERDE	Ofelia Ramírez	0.906
5244	INV LOMA VERDE	Ofelia Ramírez	0.743
5268	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
5270	GUSTAVO GUARIN	Flor A. Acevedo	0.732
106	MARIA R ARTEAGA		0.445
107	JUAN CORTES		0.608
110	ORLANDO MARTINEZ		0.639
111	LUIS FERNADO EUSSE		0.413
116	ORLANDO MARTINEZ		0.699
117	GUSTAVO GARCIA		0.717
118	LUZ DARY ORTIZ	Ofelia Ramírez	0.735
119	ADRIANA GOMEZ	Ofelia Ramírez	0.753
120	EDUARDO JEREZ		0.659
121	HERNAN CORREA		0.688
122	ROSA M. CALDERON	Ofelia Ramírez	0.953
124	HUM KIUM BYEONG	Sigifredo Osorio	1.158
125	JAIME SOTO GOMEZ		0.914
126	JULIO C AGUDELO	Héctor A. Daza	0.951
127	ALEJANDRO ARNGO		1.343
128	JUAN D VELASQUEZ	Adriana Villa	0.836
129	JUAN D VELASQUEZ	Adriana Villa	0.934
130	HECTOR ECHAVARRIA	Héctor A. Daza	1.114
131	MARYLUZ MARQUEZ	Rubiel Galvis	1.419
132	LUIS A RHENALS	Patricia Avendaño	0.698
133	IVAN DE J MEJIA		1.862
134	IVAN DE J MEJIA		1.254
201	IGNACIO MOLINA	Ofelia Ramírez	0.811
202	LUIS FDO RADA	Ofelia Ramírez	0.811
203	MARCOS ARISTIZABAL	Ofelia Ramírez	0.917
205	LUIS ANGEL VARGAS		1.321
206	DIANA M AGUDELO	Héctor A. Daza	0.445
207	FABIO GUTIERREZ	Héctor A. Daza	0.608



208	MARGARITA ZAPATA	Héctor A. Daza	0.602
209	FABIO GUTIERREZ G	Héctor A. Daza	0.63
210	LIGIA ALVAREZ	Nora Londoño	0.639
215	PLICA S. A.	Ana C. García	0.830
216	PLICA S. A.	Ana C. García	0.699
217	INV J.G GIRALDO	Orlando Martínez	0.717
218	GUSTAVO CANDAMIL	Álvaro López	0.735
219	ARCENIO GOMEZ	Mery C Gómez	0.788
222	GUSTAVO CANDAMIL	Nora Londoño	0.953
223	LIDA RUIZ VALENCIA	Nora Londoño	1.053
226	ANGELA MARTINEZ	Nora Londoño	0.951
228	INV JG GIRALDO	Orlando Martínez	0.368
232	ISAZA PELAEZ Y CIA	Jose I Henao	1.025
234	CARMELINA BOHÓRQUEZ	Nora Londoño	1.298
236	LUZ ESTELLA YEPEZ	Shirley Jaramillo	0.892
TOTAL SECTOR B			40.556
Oficina	Propietario	Apoderado	Coeficiente
Parq.	PARQ. H. J. V. LTDA	Otto Morales	10.747
Parq.	HERNANDO FLOREZ	Otto Morales	6.189
1020	CRYOGAS S.A.	Silvia Marín	16.952
320	HERNANDO FLOREZ.	Otto Morales	2.153
TOTAL SECTOR A			36.041
TOTAL PARTICIPACIÓN			76.597

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

Se pone en consideración el orden del día y se aprueba por **UNANIMIDAD**

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea al Sr. Iván de Jesús Mejía Palacio, el cual es nombrado por **UNANIMIDAD, con el 76.597%**. Se posesiona y nombra como secretario al administrador Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

Votos a paz y salvo 59.645%

Votos en mora 16.952%



4. **NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA**

Se postulan los nombres de los Señores Otto Morales y Jaime Soto se aprueba por **UNANIMIDAD**. Con el 76.597% votos en contra 0.0%

Votos a favor 59.645%
Votos a favor 16.952% Cryogas (en mora)

5. **INFORMES:**

Administración y consejo de administración: El administrador manifiesta que los informes fueron debidamente enviados a todos los copropietarios y fueron debidamente puestos a consideración en las asambleas sectoriales. Se pregunta si hay alguna inquietud. No hay preguntas ni objeciones a los informes.

Revisoría fiscal: Igualmente el revisor fiscal aclaro en cada asamblea sectorial todo lo referente a la revisoría fiscal.

6. **APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS Y CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2008.**

Se informa que en la cartelera se encuentra el listado de la cartera morosa y ya se explico el estado de cada deudor moroso en las respectivas asambleas sectoriales. Se pregunta si existen inquietudes y no hay intervenciones. Se pone en consideración los estados financieros y se aprueban por **UNANIMIDAD**.

Votos a favor 59.645%
Votos a favor 16.952% Cryogas (en Mora)

7. **NOMBRAMIENTO DE CONSEJO GENERAL PERIODO ABRIL 2009 a MARZO 2010.**

Sector A

PRINCIPALES

María Eugenia Giraldo
Hernando Florez
Guillermo León Acosta

SUPLENTES

Laura Henao
Viviana Florez
Silvia Marin

Sector B

Jaime Soto Gómez
Orlando Martínez
Hernán Correa
Luis ángel Vargas
Juan Cortes

Flor Alba Acevedo
Álvaro López
Alejandro Arango
Mario Cardona
Rubiel Galvis



Con estas dos planchas se conforma la plancha para el consejo general sector C, quedando conformada así:

PRINCIPALES
 Hernando Florez
 Guillermo León Acosta
 Jaime sofo
 Juan de Dios Cortés
 Orlando Martínez

SUPLENTES
 Viviana Florez
 Sylvia Marin
 Luís Ángel Vargas
 Hernán Correa
 Álvaro López.

Se pone en consideración y se aprueba por UNANIMIDAD, con el 76.597%.

Votos a favor o 59.645%
 Votos a Favor 16.952% Cryogas

El abogado Otto Morales delegado manifiesta su desacuerdo con la disposición del reglamento de prohibir que los morosos tengan voz y voto, ya que la ley 675 faculta a los morosos para votar y la corte ya se pronuncio en sentencia 2002-088, no le coarten a nadie el voto.

8. APROBAR PRESUPUESTO GENERAL CON VIGENCIA 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009.

El administrador manifiesta que previamente envió el presupuesto general y la propuesta para el año 2009.

El Sr. presidente pone en consideración el presupuesto y se aprueba por MAYORÍA, vota en contra Otto morales por parqueaderos y Ofic. 320.

Votos en contra 19.089% Parqueaderos-Ofic. 320
 Votos en Blanco 16.952% Cryogas
 Votos a favor 40.556%

SECTOR C

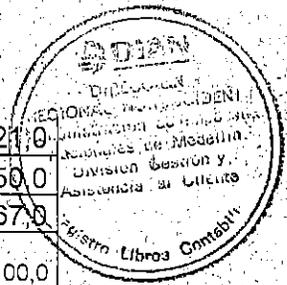
GENERAL VIGENCIA 2009		
GASTOS DE PERSONAL	Ppto 2008	Proyecto 2009
Nomina	1.402,0	1.510,0
Nomina Videc-Galaxia	3.062,0	3.297,0
Prestaciones sociales	703,0	805,0
Dotación y suministro	66,0	71,0
Prestaciones extralegales	135,0	145,0
Honorarios revisor fiscal	390,0	420,0
Honorarios contabilidad	447,0	485,0
Servicios Administración	1.995,0	2.148,0
	8.200,0	8.881,0



GASTOS DE ADMON	Ppto 2008	Proyecto 2009
Legales, jurídico y asesorías.	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	125,0	135,0
Bancarios	95,0	103,0
Papelería y fotocopias	102,0	110,0
Servicios públicos	1.792,0	1.953,0
Tasa de aseo	550,0	590,0
	3.064,0	3.291,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Ppto 2008	Proyecto 2009
Mant. Edificio	450,0	482,0
Mant. Subestación eléctrica	120,0	120,0
Material de aseo y cafetería	130,0	120,0
Imprevistos	100,0	90,0
	800,0	812,0
TOTAL GASTOS	12.064,0	12.984,0
INGRESOS	Ppto 2008	Proyecto 2009
Sector A	4969,6	5352,0
Sector B	7094,4	7632,0
	12.064,0	12.984,0

SECTOR B

GASTOS DE PERSONAL	Ppto 2008	Proyecto 2009
Nomina	2.343,0	2.523,0
Vigilancia	2.252,0	2.425,0
Nomina Videc-Galaxia	4.140,0	4.470,0
prestaciones sociales	2.250,0	2.600,0
Dotación y suministro	125,0	125,0
Prestaciones extralegales	230,0	260,0
Salud Ocupacional	0,0	150,0
Honorarios revisor fiscal	390,0	420,0
Honorarios contabilidad	450,0	485,0
Servicios administración	1.995,0	2.148,0
	14.175,0	15.606,0
GASTOS DE ADMON	Ppto 2008	Proyecto 2009
Legales, jurídico y asesorías.	400,0	400,0
Fondo de reserva x reglamento	125,0	135,0
Bancarios	130,0	173,0
Papelería y fotocopias	155,0	210,0
Servicios públicos	4.400,0	4.650,0
Tasa de aseo	550,0	590,0
Telemonederos	320,0	320,0



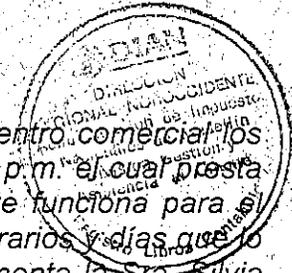
Cuota FENALCO	115,0	121,0
Seguros	850,0	850,0
Provisión cartera	1.270,0	1.367,0
Gastos de representación consejo	100,0	100,0
	8.415,0	8.916,0

GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Ppto 2008	Proyecto 2009
Mant. Aire acondicionado	250,0	250,0
Mant. Edificio	1.300,0	1.400,0
Monitoreo de alarma	245,0	245,0
Mant. Subestación eléctrica	100,0	100,0
Fumigación	70,0	70,0
Material de aseo y cafetería	170,0	170,0
Decoración Navidad aguinaldos	200,0	200,0
Publicidad	1.700,0	1.700,0
Imprevistos	200,0	200,0
	4.235,0	4.335,0
TOTAL GASTOS	26.825,0	28.857,0
Incremento en gastos	7,575	2032,0

INGRESOS	Ppto 2008	Proyecto 2009	Incremento
cuotas de Admon	13.481,0	15.783,0	17,076%
Descuento pago oportuno	(1.250,0)	(1.400,0)	
Descuentos especiales	-	(1.100,0)	
Intereses de mora	100,0	100,0	
Rendimientos financieros	50,0	50,0	
Aprovechamiento zonas comunes	7.000,0	7.800,0	
Servidumbre Patio del Unión	1.270,0	1.367,0	
Diversos	200,0	250,0	
Teléfono	480	330,0	
Recuperaciones			
Servicios públicos zona común	300,0	325,0	
Cuota sostenimiento sector A	4.970,0	5.352,0	
	26.601,0	28.857,0	

Se lee la constancia presentada por el representante de parqueaderos el abogado Otto Morales en la cual manifiesta su inconformidad con el ítem de vigilancia en el presupuesto, se registra parte de la constancia así: "... año tras año se ha venido realizando esta mal práctica que en nada beneficia al sector A y constituyendo un cobro de lo no debido y sin que hasta la fecha se de una solución definitiva, por lo que me veré en la penosa obligación de acudir a la justicia ordinaria para dirimir el conflicto.

Cordialmente Otto Morales T.P. 62.872 del C. S de la J."



Se procede a explicar como están funcionando los horarios en el centro comercial los cuales son dos, el primero es el horario normal de 7:30 a.m. a 8:00 p.m. el cual presta servicios a los dos sectores y el horario extendido que actualmente funciona para el sector A y el cual es asumido por Cryogas y Conalcreditos en los horarios y días que lo necesiten. Se analiza ampliamente este tema de la vigilancia y comenta la Sra. Silvia Marin que la semana pasada se reporto la novedad que en los cajeros electrónicos estuvieron en riesgo de ser atracadas dos compañeras suyas. Se recomienda que Cryogas envíe una circular a sus empleados para que cuando vayan a utilizar los cajeros electrónico ubicados en el Patio del Unión, le soliciten al guarda acompañamiento hasta el ascensor de uso exclusivo de Cryogas con el fin de evitar algún incidente. El administrador manifiesta que los guardas del Unión Plaza tiene la instrucción de estar muy pendientes de este sector, han evitado y atrapado en flagrancia en varias oportunidades a los infractores y no hemos tenido noticia que los guardas del Patio del Unión hayan hecho lo mismo. Se deja claro que la vigilancia es preventiva y esta prestando un servicio a toda la copropiedad en especial como puesto de información; ya que son las personas que orientan a los usuarios para indicarles por donde suben a los parqueaderos, a Conalcreditos, a Cryogas y a todos los locales. Este presupuesto siempre se estudia y se le da el visto bueno en los consejos de administración y luego se presenta ante la asamblea que es el conducto regular para aprobar los presupuestos y se cobra por coeficiente. También es importante aclarar que el presupuesto se realiza teniendo en cuenta que todos deben pagar por el mantenimiento de las zonas esenciales y si se quita este vigilante queda completamente desprotegido el centro comercial. Otto Morales: En nada se beneficia el sector A por que ellos tienen su propia vigilancia. Los presupuestos tienen que ser reglamentarios. Responde los presentes que reglamentado esta. Otto Morales: hay fallas y lo vengo diciendo desde el año pasado. hace falta es una modulación real y cierta en el reglamento de propiedad horizontal y Uds. tiene que ser es reglamentarios. Alvaro López: la reglamentación por módulos se encuentra en el reglamento y esta modulación ya esta hecha para sector A, sector B y sector c con su respectivo coeficiente. Jaime Soto: Hace notar que la contribución de cada copropietario no corresponde a un servicio personal que recibe si no a un servicio que presta la copropiedad a todos los copropietarios en común. Le preguntan a Otto Morales que si esta modulación esta mala y responde que esta mala por que le están cobrando una vigilancia a un sector que no lo beneficia para nada. Le responden a Otto M. que como no se beneficia que por Ej. Si el sector B abra las puertas a las 8:30 a.m. ¿por donde entra el sector A? y que esta discusión es la misma que se tuvo con la abogada Elsy López.

Luego de una amplia discusión y análisis el Sr. Presidente pone en consideración el presupuesto con incremento del IPC 7.67% y se aprueba por **MAYORIA** con el 40.556%

Votos en contra	19.089% Parqueaderos y Ofic. 320
Votos Blanco	16.952% Cryogas (en mora)
Votos a favor a	40.556% Sector B
Total votación	76.597%



9. INCREMENTO CUOTA DE SOSTENIMIENTO E INTERÉS MORATORIO

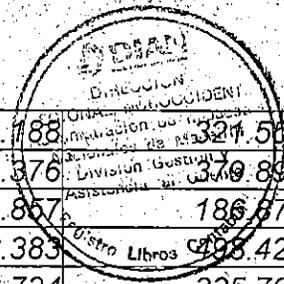
De acuerdo al presupuesto aprobado para el sector general el incremento queda en el IPC 7.67% y luego de una amplio debate el interés moratorio se aprueba en 1.3% y para cobro jurídico se pedirá la tasa máxima legal vigente.

Se pone en consideración y se aprueba por mayoría con el 76.597% así
 Votos a favor 19.089% Parquederos-Ofic.320
 Votos a favor 16.952% Cryogas
Votos a favor a 40.556% Sector B
 Total votos a favor 76.597%

**Valor cuotas de sostenimiento año 2009.
 Sector B**

Descuento del 15 % a los que paguen hasta el 15 de cada mes.

Local	Propietario	Coefficiente	Sostenimiento Ene a Marzo/09	Sostenimiento Abril a Dic /09
101	Sandra Milena Giraldo	1,376	199.727	217.175
102	Gabriel J. Botero / Jaime Tobón	1,376	199.727	217.175
103	Inversiones Loma verde S. A.	1,538	223.241	242.743
105	Marcos Fraynd Szyler	1,748	253.722	275.887
106	María Regina Arteaga	0,755	109.589	119.162
107	Juan de Dios Cortés Montoya	1,032	149.795	162.881
108	Mario Cardona Montoya	1,022	148.343	161.303
109	Francisco Borja	1,071	155.456	169.037
110	Orlando Martínez y Otro	1,085	157.488	171.246
111	Luis Fernando Eusse Calle	0,701	101.750	110.639
112	Myriam Monsalve y Otro	0,825	119.748	130.210
113	Myriam Monsalve y Otro	0,830	120.474	130.999
114	Elsy Monsalve Céspedes	1,054	152.988	166.353
115	Noemí Monsalve Céspedes	1,408	204.371	222.224
116	Orlando Abad Martinez Garcia	1,187	172.292	187.344
117	Gustavo Garcia Arango	1,217	176.648	192.080
118	Luz Dary Ortiz	1,248	181.147	196.972
119	Adriana María Gómez	1,278	185.501	201.707
120	Eduardo Jerez Velásquez	1,119	162.422	176.611
121	Hernán Albeiró Correa	1,168	169.535	184.346
122	Rosa Marcela Vera y otros	1,617	234.708	255.212
123	Almacén los Profesionales Ltda.	1,786	259.238	281.885
124	Hun Kim byeong	1,965	285.220	310.137
125	Jaime Soto Gómez	1,551	225.127	244.794
126	Julio Cesar Agudelo.	1,613	234.127	254.581
127	Alejandro Arango Uribe	2,278	330.651	359.537
128	Juan David Velásquez y otro	1,419	225.967	247.376
129	Juan David Velásquez y otro	1,585	250.063	273.576



130	Héctor Darío Echevarría	1,889	294.188	321.566
131	Mary Luz Márquez	2,407	349.376	349.898
132	Luis A Rhenals	1,184	171.867	186.671
133	Ivan de Jesus Mejía Palacio	3,158	458.383	496.428
134	Iván de Jesús Mejía Palacio	2,127	308.734	335.705
201	Ignacio Molina Giraldo	1,376	199.727	217.175
202	Luis Fernando Rada	1,376	199.727	217.175
203	Marcó Aurelio Aristizabal	1,556	225.853	245.583
204	Renzo Lizarazo	1,483	215.257	234.062
205	Luis Ángel Vargas Ramírez	2,242	325.426	353.855
206	Diana Margarita Agúdelo Escobar	0,755	109.589	119.162
207	Fabio Gutiérrez G.	1,032	149.795	162.881
208	Margarita Miriam Zapata Orrego	1,022	148.343	161.303
209	Fabio Gutiérrez G. y Otra	1,071	155.456	169.037
210	Ligia Álvarez	1,085	157.488	171.246
211	Edwin Narváez	0,701	101.750	110.639
214	Jesús Azael Hernández	1,054	152.988	166.353
215	Plica Ltda.	1,408	204.371	222.224
216	Plica Ltda.	1,187	172.292	187.244
217	Inversiones J. Giraldo U y Cia S. en C. S.	1,217	176.648	192.080
218	Gustavo Candamil y Flia.	1,248	181.147	196.972
219	Arsenio Gómez y Otra	1,337	194.065	211.019
222	Gustavo Candamil y Flia.	1,617	234.708	255.212
223	Lida Ruiz Valencia	1,786	259.238	281.885
224	Luz Marina Arbelaez	1,965	285.220	310.137
225	Beatriz Elena Zuluaga Ruiz	1,551	225.127	244.794
226	Angela María Martínez	1,613	234.127	254.581
227	Andrés Zuleta	2,174	315.556	343.123
228	Inversiones J. Giraldo U y Cia S en C. S.	0,626	90.864	98.802
231	Carlos Andrés Hernández	0,689	100.008	108.745
232	Isaza Peláez y Cia. S. C. S.	1,934	280.720	305.244
234	Carmelina Bohórquez de L.	2,202	319.621	347.542
236	Luz Stella Yépez	1,514	219.757	238.954
52-44	Inversiones Loma Verde Ltda.	1,261	183.034	199.023
52-68	Gustavo Guarín	1,243	180.422	196.183
52-70	Gustavo Guarín	1,243	304.494	196.183
9901	Park Sun Hee	1,960	316.831	332.763
9902	Park Sun Hee	2,045	226.113	346.177
9903	Derly del Socorro Sánchez Vargas	1,420	226.113	247.534
9904	Gustavo Alberto Mejía Vargas	1,420	226.113	247.534
9905	Abel Urrea Toro	2,024	313.783	342.863
9936	Gloria Elena Higueta Acosta	0,946	157.312	172.722
	Servidumbre peatonal Patio del Unión			1.367.000
	Servidumbre conducción Energía Patio del Unión	Unión		



Valor cuotas sostenimiento enero a diciembre/2009
Sector A

enero a Diciembre / 2009

Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	32.540	2.199.800
320			Hernando Florez	3.420	281.250
420			Conalcreditos S.A.	3.420	281.250
520			Conalcreditos S. A.	4.765	389.800
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	54.855	2.199.700
		382 AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a 381 y 386. a 390	Hernando Florez		

10. ELECCION Y NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL

Se propone ratificar el revisor fiscal Jaime Isaza con T.P. 3114-T y se aprueba por MAYORIA. Con el 76.597 así:

Votos a favor a paz y salvo 59.645%
 Votos en mora Cryogas 16.952%

11. INFORME SOBRE HORARIO Y DEMANDAS SERVIDUMBRE CON EL PATIO DEL UNIÓN.

Se informa que la querrela presentada por el Patio del Unión contra el Unión Plaza, se fallo en primera instancia en contra del centro comercial Unión plaza por parte de la inspectora. Se ha informado oportunamente a los copropietarios en lo que respecta a este tema y si alguno esta interesado en un copia de la sentencia con mucho gusto se la hago llegar o se puede citar a una reunión informativa para las personas interesadas este asunto.

El abogado de la parte demandante es el Sr. Otto Morales, se le pregunta al abogado Otto si tiene algo para agregar al tema. Otto M: ya saben que el horario volvió al Patio, entonces reúnanse con dos o tres del consejo del sector B y traten de dinamizar mas el centro comercial con el Patio. Le contestan que eso ya se hizo inclusive en su compañía y no fue posible llegar a un acuerdo. Se le hizo la propuesta a Don Hernando y se esta a la espera que acepte colaborar para tener un acercamiento entre los dos centros comerciales. Otto: Uds. pretenden un pago, nosotros pretendemos un no pago por esa reciprocidad, admitámoslo allá hay vigilancia aquí hay vigilancia. Dinamizar el centro



comercial es abrir la puerta. Iván Mejía: pero Ud. no se ha dado cuenta el perjuicio que ha sufrido los locales del Unión Plaza, por que toda la gente se va por ese lado.

El horario que está funcionando es el horario aprobado por la asamblea, la facultad de modificar este horario la tiene el consejo de administración según el Art. 100 del reglamento.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS.

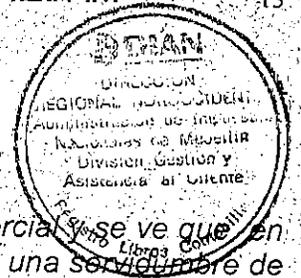
Inundaciones por aguas lluvia.

En este problema hemos tenido el acompañamiento de los más afectados que son los usuarios del pasillo #3. El aumento de las aguas lluvias a aumentado el numero de inundaciones, al punto que este año llevamos dos inundaciones, detectando que en esta ultima inundación la responsabilidad fue del contratistas de EPM. Los contratistas vinieron a revisar los trabajos que realizaron y encontraron que al romper la caja de registro en la cera de Palace obstruyeron las salidas de la tubería de PVC. Arreglaron este daño y encontraron el MH sobre la calle el cual estaban tapado por el asfalto. El contratista se comprometió a retirar el asfalto y dejar visible el MH, el cual nos va a dar una mejor comprensión del problema, luego de que esto se realice y si las inundaciones por lluvias continúan habrá que buscar una derivación en los desagües principales en el piso 9, ya sea por muros y columnas generales o por la parte externa del buitrón por donde sale los ductos de los extractores de los restaurantes de la zona de comidas. Esta posible solución se debe hacer con el fin de evitar que sucedan daños en los locales como el ocurrido en el local 120 del Sr. Eduardo Jerez el 1 de marzo del corriente. En este daño se le solcito a la aseguradora cubrimiento y manifestó que no hay cobertura para estos eventos.

Luego de una amplia deliberación se propone que el consejo de administración general tenga toda la facultad de aprobar la solución más conveniente para resolver este problema y se asigna un presupuesto máximo de \$2'500.000. Otto Morales deja constancia que la asamblea es la que aprueba estos temas y no el consejo.

El Sr. Presidente pone a consideración y se aprueba por MAYORÍA así:

Votos en contra	19.089%	Parqueaderos y Ofic. 320
Votos a favor	16.952%	Cryogas (en mora)
Votos a favor	40.556%	Sector B a paz y salvo
Total votación	76.597%	



Malos olores en cuarto de aguas negras

Se explica como está construido el alcantarillado de del centro comercial. Se ve que en los certificados de libertad y tradición se estableció con el club Unión una servidumbre de conducción de aguas negras. Las aguas van a dar al tanque ubicado en el cuarto de basuras y a través de las motobombas se vierten a la red externa de EPM y a este tanque se le hace periódicamente mantenimiento.

En este momento los malos olores están perjudicando no solo a los locales aledaños al tanque de aguas negras, sino también a los parqueaderos y al patio del Unión se ha manifestado al respecto. Otto Morales: Nosotros pagamos en toda la ciudad de Medellín alcantarillado y el problema no es de las copropiedades como tal, el problema es de la limpieza de las acequias tanto de la quebrada la loca como de la Santa Elena. Se le dice que esta limpieza se hizo hace 15 días. Otto: Discúlpeme hace más de 22 años que no se hace. Yo pienso que para hacer una propuesta de esta naturaleza tiene que asesorarse de un ing. Sanitario que diga donde está el problema. Discúlpeme si Ud. se toma un litro de agua le cobran esa agua y también le cobran la evacuada, entonces quien es el responsable a Ud. le cobran el acueducto y el alcantarillado. Son las Municipalidades las encargadas de hacer el mantenimiento. Se le explica a Otto M. que el mantenimiento efectivamente lo realiza EPM, pero únicamente en la red externa pero la red interna no lo hace EPM, esa le corresponde a la copropiedad. Luis Ángel: Se debe detectar el problema interno y el problema externo, nosotros nos encargamos del problema interno y EPM del externo.

Se propone como solución

1. Utilizar Bacterias en el tanque de aguas negras.
2. Reubicar el extractor de olores del cuarto de basuras, con tubería de PVC hasta el piso 10.

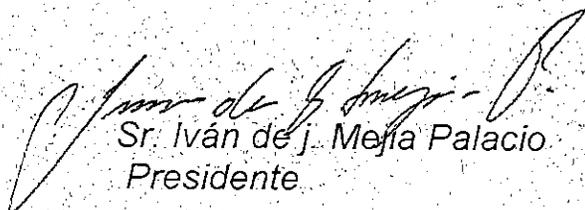
Se faculta ampliamente al consejo de administración para que apruebe la solución más conveniente para el centro comercial. Se pone en consideración y se aprueba por UNANIMIDAD.

Perjuicios causados por Palomas

En cuanto a este problema se informa que la solución va muy adelantada con el sector A para instalar una malla en el piso-9 solo queda definir como se instala y se espera que con esta solución las palomas se retiren del centro comercial dándole solución al problema que generan con la materia orgánica.

Siendo las 11:15 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.

Constancia firman:


Sr. Iván de J. Mejía Palacio
Presidente

Sr. Otto Morales
Comisión verificadora



Jaime Soto

Sr. Jaime Soto
Comisión verificadora

JRB

Sr. Jorge Iván Rivera B.
secretario

Jaime Iván Isaza R.

Sr. Jaime Iván Isaza R.
Revisor Fiscal

Medellín, febrero 23 de 2009.

**P. H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS.
L.C.**



Cordial saludo:

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria, Copropietarios (sector A y B) de la propiedad Horizontal Centro Comercial UNION PLAZA P. H.

FECHA DE REUNION: 18 de marzo de 2009.
DIA: Miércoles
HORA: 8:30 AM.
LUGAR: GRAN HOTEL
SALON: DIAMANTE
DIRECCION: Cl. 54 #45-92 Medellín

El orden del día para la Reunión es el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de Presidente y Secretario para la Asamblea.
4. Nombramiento de comisión para Verificar y firmar el acta.
5. Informes:
 - Administración.
 - Consejo
 - Revisor fiscal.
6. Aprobación Estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2008.
7. Nombramiento Consejo General periodo abril 2009 hasta marzo de 2010.
8. Aprobar presupuesto general con vigencia enero 1 hasta 31 de diciembre de 2009.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Informe sobre horario y demandas servidumbre con el Patio del Unión.
12. Propositiones y varios.



El consejo de administración y la Administración del Centro Comercial encarecen su puntual asistencia, ya que las determinaciones son de carácter obligatorio para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la reunión.

En caso de no poder asistir le pedimos el favor de hacer llegar a la Oficina de la Administración antes del 17 de marzo de 2009 su representación por escrito debidamente diligenciada mediante el desprendible que adjuntamos a la presente.

Los libros contables, inventarios y toda la información que se requiera esta a su disposición en la oficina de la Administración local 233, en horas de la mañana de 9:15 a.m. a 12:30 m. y en la tarde de 1:30 a 6:30 p.m.

Nota: solo podrá asistir a la asamblea el propietario o el delegado debidamente acreditado con el poder.

Atentamente;

IVAN RIVERA
Administrador



Medellín, Marzo de 2009

Señores copropietarios
CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P.H.
La ciudad

He auditado el Balance General del Centro Comercial Unión Plaza P.H. al 31 de Diciembre de 2008 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha. Los Estados Financieros que se adjuntan son responsabilidad de la administración del Centro Comercial puesto que son el reflejo de su gestión; mi responsabilidad ante dichos Estados financieros consiste en auditarlos y expresar mi opinión sobre ellos.

Durante el ejercicio del año 2008 revisé permanentemente los documentos y movimientos contables que respaldan la gestión administrativa por parte de la administración y del Consejo de administración en la ejecución presupuestal aprobada por la asamblea general efectuada en el año inmediatamente anterior.

En cumplimiento de los deberes a mi cargo les informo:

1. Que obtuve de la administración del Centro Comercial la información necesaria para cumplir con mis labores.
2. Que en el curso de la revisión se siguieron los procedimientos aconsejados por la técnica de la interventoría de cuentas.
3. Que la contabilidad se maneja por outsourcing y en mi concepto se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable y que las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea general de copropietarios y del consejo de administración.
4. Que el Balance General y el Estado de Resultados fueron tomados fielmente de los libros, que presentan razonablemente la situación financiera del Centro Comercial a diciembre 31 de 2008 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en dicha fecha.

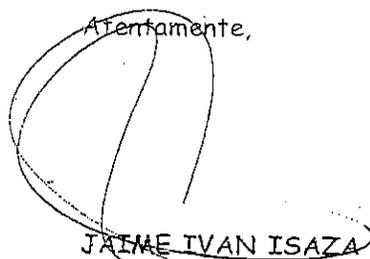
De acuerdo con las normas contenidas en el decreto 1406 de 1999, el Centro Comercial manejó adecuadamente durante el año los recursos correspondientes al sistema general de seguridad social integral.

Además conceptúo, que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevaron y se conservaron debidamente y que se han observado medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la copropiedad.

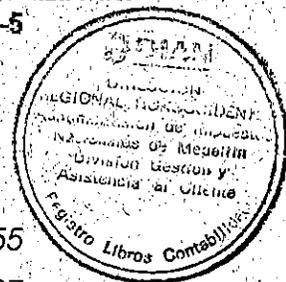
En el curso del ejercicio, informé a la administración de los principales comentarios derivados de mis revisiones.

El informe de gestión correspondiente al período terminado al 31 de diciembre de 2008, ha sido preparado por la administración del Centro Comercial para dar cumplimiento a las disposiciones legales y no forma parte integral de los Estados Financieros examinados por mí. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 222 de 1995, he verificado que la información financiera que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los Estados Financieros correspondientes al mismo período. Mi trabajo como Revisor Fiscal consistió en verificar que dicho informe de gestión contenga las informaciones exigidas por la ley y constatar su concordancia con los Estados Financieros.

Atentamente,



JAI ME IVAN ISAZA RESTREPO
Revisor Fiscal



Local	Propietario	Apoderado	%
9901	HENRY LOZANO		1.155
9904	OMAR MEDINA	Jorge A. medina	0.837
9936	GLORIA HIGUITA		0.557
5268	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
5270	GUSTAVO GUARIN	Flor A Acevedo	0.732
101	SANDRA M GIRALDO	Bernardo Giraldo	0.811
107	JUAN CORTES		0.608
108	MARIO CARDONA		0.602
111	LUIS FERNADO EUSSE		0.413
112	MIRIAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.486
113	MIRIAM MONSALVE	Raúl Giraldo	0.489
115	NOHEMI MONSALVE	Raúl Giraldo	0.830
117	GUSTAVO GARCIA		0.717
118	LUZ DARY ORTIZ		0.735
119	ADRIANA GOMEZ	Miriam Ramírez	0.753
122	ROSA M. CALDERON	Héctor Daza	0.953
124	HUM KIUM BYEONG	Sigifredo Osorio	1.158
125	JAIME SOTO GOMEZ		0.914
126	JULIO C AGUDELO	Héctor A. Daza	0.951
127	ALEJANDRO ARNGO	Nora Londoño	1.343
131	MARYLUZ MARQUEZ	Rubiel Galvis	1.419
132	LUIS A RHENALS	Patricia Avendaño	0.698
202	LUIS FDO RADA	Héctor Daza	0.811
203	MARCOS ARISTIZABAL	Nora Londoño	0.917
205	LUIS ANGEL VARGAS		1.321
206	DIANA M AGUDELO	Nora Londoño	0.445
207	FABIO GUTIERREZ	Gustavo García	0.608
208	MARGARITA ZAPATA	Gustavo García	0.602
209	FABIO GUTIERREZ G	Álvaro López	0.631
210	LIGIA ALVAREZ	Miriam Ramírez	0.639
219	ARCENIO GOMEZ	Mery C Gómez	0.788
222	MARGARITA ALVAREZ	Miriam Ramírez	0.953
223	LIDA RUIZ VALENCIA	Miriam Ramírez	1.053



Local	Propietario	Apoderado	%
232	ISAZA PELAEZ Y CIA	Jose I Henao	1.025
234	CARMELINA BOHÓRQUEZ		1.298
236	LUZ ESTELLA YEPEZ	Gloria Marin	0.892
TOTAL SECTOR B			30.695
Oficina	Propietario	Apoderado	Coeficiente
Parq.	PARQ. H. J.V. LTDA	Elsy López	10.747
Parq.	HERNANDO FLOREZ	Elsy López	6.189
1020	CRYOGAS S.A.	Silvia Marín	16.952
320	HERNANDO FLOREZ	Elsy López	2.153
420	CONALCREDITOS S.A.	Elsy López	2.153
520	CONALCREDITOS S.A.	Elsy López	3.000
TOTAL SECTOR A			41.194
TOTAL PARTICIPACIÓN			71.889

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

Se pone en consideración el orden del día y se aprueba por **UNANIMIDAD**

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea al Sr. Bernardo Giraldo, el cual es nombrado por **UNANIMIDAD, con el 71.889%**. Se posesiona y nombra como secretario al administrador Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

4. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA

Se postulan los nombres del Señor Jaime Soto y la Sra. Elsy López se aprueba por **UNANIMIDAD**.

5. INFORMES.

Administración y consejo de administración: El administrador manifiesta que los informes fueron debidamente enviados a todos los copropietarios debidamente firmados por el revisor fiscal y puestos a consideración en las asambleas sectoriales. El administrador deja constancia que en las reuniones de consejo se entregaban los balances, informe debidamente firmado, análisis y recomendaciones del revisor fiscal, todos los integrantes del consejo sector B son testigos presenciales de esta metodología.



Se pregunta si hay alguna inquietud. El Sr. Bernardo Giraldo solicita informe del consejo general. No hay preguntas ni objeciones a los informes firmados por el revisor fiscal.

El Sr. Bernardo Giraldo manifiesta que el balance del sector B no fue aprobado por las inconsistencias que le hizo ver el Sr. Fernando Eusse al revisor fiscal, por eso le informó al sector A que no conoce de las decisiones del B y el balance no fue aprobado, para eso está el cassette y cuando termine la auditoría se cita una asamblea extraordinaria. Fueron tres puntos básicamente que se trataron en la asamblea por una venta de un local que se vendió en \$28.000.000 y solo entraron \$25.000.000, el Sr. Explico la diferencia, dijo que la diferencia era una comisión que el se la había ganado por que el vende y arrienda. Había unos balances que para unos tenían una firma y para otros no tenía. Las otras fueron las inquietudes del Sr. Fernando Eusse en cuanto a unas cifras que eran inconsistentes o no coincidían, no entiendo bien la cosa, entonces como la explicación no fue satisfactoria para la asamblea entonces se voto que no se aprobará el balance y se aprobó una auditoría externa para ese año.

En cuanto a la discusión de la ejecución presupuestal: Entonces la ejecución presupuestal no la firma el revisor fiscal.

En el presupuesto la publicidad la maneja el sector C, lo leí. Esta en el reglamento y la junta general la maneja el sector C entonces yo quiero ese informe. Esta muy claro que el gasto de publicidad lo maneja el sector C. Leo el Art. 79, funciones. Son funciones de la junta general de administración entre otras numeral i. Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales publicitarias generales del centro comercial y yo como propietario le pido a este consejo que de me de un informe de esto si se gastaron esta plata en publicidad y si no hay debe estar. Entonces en ese caso de que el sector A no necesita la publicidad tendríamos que reformar el reglamento, pero mientras tanto si el reglamento es ley para nosotros entonces que hacemos, para eso tenemos un revisor fiscal, el revisor fiscal precisamente es el que tiene que vigilar esas cosas y el nos puede informar que paso con eso. Entonces no hay informe de la junta general y continuamos.

La Sra. Elsy López: Represento al sector A, me parece que es sano que hagan la asamblea extraordinaria del sector B lo antes posible para que diriman esos estados financieros; Iván a Ud. le conviene, seguramente todo es muy transparente como Ud. dice y esta certificado por el revisor fiscal. Están muy bien sus explicaciones pero no todo lo legal es moral y viceversa. En la medida que un administrador que maneja recursos ajenos y que

representa intereses de una colectividad tome decisiones que no tenga nadie que objetar, seguramente la contadora debe ser excelente aunque esas vinculaciones no las inhibe legalmente encuentra Ud. (administrador) rechazo, por que ahí hay nexos familiares y si Ud. busca gente con esos vínculos queda en entredicho.



El sector C, casi es inoperante por que es la suma de los dos sectores. Hasta donde yo entiendo los gastos de los dos sectores son el seguro, el administrador general porque no y administradores sectoriales aunque el reglamento lo permite, el contador, el revisor fiscal y eventualmente cuando hay daños de fachadas, que lo común que tienen los dos sectores. Cada sector maneja sus gastos independientes.

Es pertinente y lógico lo que se dice de publicidad a pesar de que el Sr. Bernardo acaba de leer el reglamento de que el consejo general da las pautas generales pero lo que Ud. dice quien tiene la necesidad sentida de una publicidad es la plataforma comercial, don Hernando dueño de parqueaderos, Cryogas que interés van a tener, ellos tienen sus propias internas publicidades, mercadeos, Etc.

Jaime Isaza: Los balances se presentan mes a mes y se revisan se entregan las inquietudes que yo considero.

El balance no fue aprobado la idea era que se revisara el mes de noviembre y recomendé que se revisará todo el año por que año por año es la misma inquietud con la información y se aprobó una auditoría externa; ya es hora que una persona independiente haga ese trabajo para que quedemos todos tranquilos y cuando se termine la auditoria se cite a una asamblea extraordinaria. Vuelvo y repito cuando inicialmente alguien dijo que los balances no estaban firmados que fue el Sr. Eusse, me acerque al Sr. Eusse y le pregunte si el balance no estaba firmado y me dijo que si, lo que no estaba firmado es la ejecución presupuestal, que es la que elabora el contador en asocio con la administración que esa si yo no la firmo y ahí hay una diferencia con respecto al P y G, que eso estaba en una reclasificación si mira el excedente es igual en la misma de allá que en la de acá y la reclasificación que se hizo después y que lamentablemente cuando se hizo la corrección no lo hicieron en el papel que teníamos la ejecución presupuestal. En los dos balances el P y G estaba debidamente firmados.

Siempre paso los informes y las recomendaciones las cuales son acatadas por la contabilidad puesto que debe haber una transparencia sobre todo cuando hay dos sectores de por medio. El balance no se debe aprobar hasta que no se haga la auditoría y luego se cite a una asamblea extraordinaria para la aprobación de los estados financieros. Aunque los balances son



correctos voy a leer mi informe para que de pronta no digan que no se leyó. Se lee y anexa el informe al acta.

Cuando se nombro la contadora yo hice el comentario que ~~no me~~ parecía que la esposa de un miembro del consejo trabajará en la contabilidad por efecto de lo que dice la Dra. Elsy, pero eso no le quita a la contadora el derecho a hacerlo y el consejo en su momento definió entre varios candidatos la hoja de vida de ella y es una persona que lo hace bien

Fernando Eusse: Sr. Revisor tengo una inquietud. Ningún revisor fiscal firma ejecuciones presupuestales y no esta pendiente de las ejecuciones presupuestales? Revisor fiscal: Si yo estoy pendiente de las ejecuciones mes a mes y le hago un seguimiento a la administración. Que es un presupuesto? Un presupuesto se elabora para hacer un seguimiento todo el año y quien es la persona más indicada para hacerla, la administración y mes a mes del seguimiento, pero no estoy obligado a firmar eso. Se le pregunta a la Sra. Patricia que si ella tenía el balance firmado y afirma que si pero que el Sr. Raúl me decía diga, diga que no esta firmado.

El Sr. Mario Cardona: al respecto de la publicidad yo tengo mi opinión y es la siguiente en cuanto al manejo del dinero que es lo que se esta tratando, eso se manejo creo y estoy convencido que el manejo fue adecuado, lo que si es entonces va tener que suceder si es posible que el sector C autorice si es competencia de ellos manejen ustedes ese presupuesto. Es claro que el presupuesto de publicidad es claro.

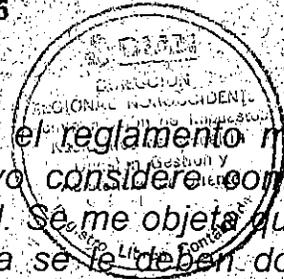
Iván Rivera. La transparencia con la que se maneja el presupuesto es absoluta y siempre ha estado dirigido a manejar los gastos con mucha prudencia y solo se han hecho dos inversiones que son remodelación de baños y rampa para discapacitados y no se le ha pedido un peso a nadie. Son las dos únicas inversiones que podrían generar suspicacias y las cotizaciones de los baños se recibieron en sobre cerrado por el revisor fiscal, luego de que el revisor fiscal abriera los sobres encontramos que la mas económica tenia un valor de \$55'000.000 y yo conseguí quien hiciera este trabajo por \$35'000.000 incluyendo los adicionales. Esto se logro por que se omitieron los intermediarios y se contrato directamente como fue el caso de Sokoda. Por eso me toca defender a toda costa la transparencia en la administración y eso le consta a todos los integrantes del consejo por que yo no manejo dinero, no recibo dineros de pagos de administración, no firmo cheques los autorizo y los firman los integrantes del consejo que son Luis Ángel, Rubiel y ahora Mario Cardona y por el Sector A firma don Hernando

Florez, si algún cheque no están de acuerdo me lo devuelven hasta que no se entreguen los soportes debidamente, por esto afirmo que la transparencia es absoluta, absoluta, los gastos y los ingresos del Centro Comercial, por eso hemos podido ahorrar durante diez años como se ha visto y hoy se paga casi el mismo valor de hace diez años.

Si el balance y el presupuesto no se aprobaron rige el presupuesto presentado por el administrador.

En la elaboración del presupuesto, cuando uno presenta el presupuesto, la función de la asamblea es aprobar ese presupuesto. Si la asamblea general dice por mayoría que necesita la publicidad se aprueba, yo lo presento sin publicidad, no había leído en el reglamento que la publicidad sea del general. Esta muy claro que es función del consejo general el manejo de la publicidad y el consejo general nunca ha manejado presupuesto de publicidad, el presupuesto de publicidad lo maneja el sector B. quien manejo el presupuesto de publicidad el año pasado: El Sr. Mario Cardona, Rubiel Galvis Luis Ángel Vargas y Alejandro Arango. Entonces el consejo de administración del sector B nombro una comisión que permanentemente me asesoro en la ejecución del presupuesto de publicidad y eso lo puede certificar el Sr. Mario Cardona y Rubiel y A que están aquí presentes como se manejo este presupuesto todo se hizo bajo deliberación, bajo consulta, bajo aprobación y lo maneja el sector B hasta ahí hemos trabajado.

En el tema del contador no se si valga la aclaración, no hay ninguna inhabilidad el revisor fiscal lo nombra la asamblea y tiene unas calidades especificas en la ley, no puede tener vínculos ni civiles ni de consaguinidad no se hasta que grado y dentro de mis funciones esta la de nombrar el contador, los vigilantes, el personal de aseo y nombre el contador por los problemas que tuve con la anterior contador tuvimos una dificultad la cual nos obligo a pagar entre todos \$420.000, y le dije a doña Nina como Ud. es la secretaria, es la que elabora el cheque y como también responsabilidades en el control y la auditoria de todos los actos que nosotros tengamos, Ud. es la llamada, si Ud. ve que tengo una actuación irregular e indecorosa hasta con Ud. misma me debe llamar al atención e ipso facto debe llamar al presidente del consejo y presentar la novedad para que las cosa funcionen, posterior la misma contadora me hizo una liquidación y nos pudimos ganar una demanda laboral aproximadamente \$6'000.000, es imposible que yo vaya a responder hasta con mi propio patrimonio entonces yo necesito una persona de confianza a la que yo le pueda reclamar directamente para no tener que compartirlos con lo demás, de aquí para adelante Ud. como contadora me responde y nombre a Luz Amparo que es al esposa de



Orlando Martínez. No hay ninguna inhabilidad por que el reglamento me obliga a contratar y a terminarle el contrato cuando yo considere como administrador por que para eso soy el representante legal. Se me objeto que yo contrato a mi hermana Adriana Rivera, a doña Nina se le deben dos periodos de vacaciones, consulto con algunos integrantes del consejo y les digo que voy a llamar a Adriana mientras tanto y se reempezaron a levantar suspicacias de que voy a echar a doña Nina para acomodar a mi hermana, tampoco tendría inhabilidad, que no se vería bien, seguramente no se ve bien. Entonces le dije a Adriana me colabora por que yo no voy a asumir la responsabilidad del dinero en cabeza mía, que ya me toco pagar por una persona que no conozco, yo por mi hermana respondo., Le dije a ella colabóreme mientras goza de sus vacaciones. No hay ninguna inhabilidad, si yo nombro el revisor fiscal si hay inhabilidad.

6. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS Y CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2009.

Se deja constancia que en cada sector se aprobaron y se hicieron las recomendaciones de los estados financieros y la cartera. El B esta pendiente.

7. NOMBRAMIENTO DE CONSEJO GENERAL PERIODO ABRIL 2010 hasta MARZO 2011.

PLANCHA # 1

Elsy López: Ya esta definido de entrada son dos principales y dos suplentes del sector A, tiene por derecho propio que ir a la asamblea general, que la elección defina a cual de los tres otros miembros principales y suplentes los elijan del consejo del sector B. para que se va a desgatar uno con una cosa que ya esta lista, pero la votación es de la asamblea general. Todos esos (los de la lista) deben ser del consejo del sector B, ese es un requisito del reglamento. Que la plancha #2 debe tener representación.

Bernardo Giraldo: se Debe elegir por cuociente electoral.

Jaime soto: Ar. 54 de la ley 675. Quórum y mayorías y en este Art. No dice que se elige por cociente electoral. Ni el reglamento ni la ley habla del cuociente electoral. Se habla de mayorías.

Iván Rivera: Ni en la ley ni en el reglamento dice que se aplique el cuociente electoral.

Se pone en consideración la plancha #1 y la #2 y se aprueba por MAYORÍA la plancha #2 conformada por los siguientes propietarios



Sector A

PRINCIPALES

Elsy López
Silvia Marin

SUPLENTES

Martín López
Patricia Ángel

Sector B

Bernardo Giraldo
Mario Cardona
Luis Fernando Eusse

Iván Mejía
Luis Ángel Vargas

Votos a favor	45.238%
Votos en contra	26.651%

Total votación	71.889%
Inasistencia	28.111%

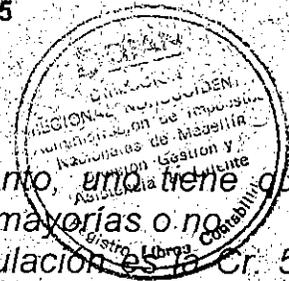
Toral coeficiente 100.000%

El coeficiente de la mayoría 45.238% corresponde en porcentaje al 63.13% y la minoría corresponde al 37.07%.

8. APROBAR PRESUPUESTO GENERAL CON VIGENCIA 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2010.

El Sr. presidente pone en consideración el presupuesto y se pregunta si hay alguna inquietud y pregunta que si les llego oportunamente el presupuesto. Se responde afirmativamente.

Elsy López: Nos puede leer los bienes comunes del reglamento. Luego de la lectura: Esa pequeña entrada larga entre las cortinas metálicas y las vitrinas de los locales a estas zonas comunes hay que contribuirles con vigilancia mantenimiento. Yo como portadora y Sylvia de los propietarios del sector A, concretamente en cuanto al presupuesto fuera del reglamento están haciendo contribuir al sector A con un vigilante que se lo impusieron por mayoría. El sector A pagará sobre un vigilante que tiene como única función cuidar ese sector, puede ir de extremo a extremo. En la asamblea anterior el sector se retiro por que siempre abusivamente le acomodan la mayoría para acomodarle aprovechando la ausencia del sector A para acomodarle este vigilante que se le debe para, que no tiene fundamento en el reglamento.



Fuera Tengo una inquietud que me nace del reglamento, uno tiene que respetar el reglamento y la ley, independiente que tenga mayorías o no. De acuerdo al reglamento la única zona común de circulación es la Cr. 50 Palace y objetan el presupuesto fuera del reglamento con un vigilante adicional. Consecuentemente esa zona común es la única zona que se comparte entre los dos sectores. El sector A pagará un vigilante. El sector A no se niega y se circunscribe a la zona peatonal.

El presupuesto fue enviado sin publicidad

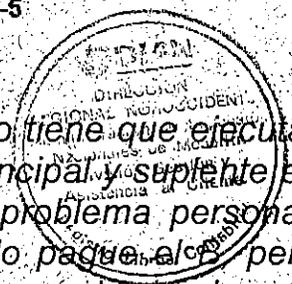
En el ítem de administración se trata de un conjunto mixto con asambleas sectoriales y el reglamento los faculta para nombrar administrador. La propuesta es que cada uno tenga su administrador sectorial para disminuir los roces y cada uno organice su casa. La representación legal la hará uno como principal y el otro como suplente en cada sector. El administrador en cada sector eso funciona. Que quede claro la representación legal no genera ningún costo para ninguno de los sectores por que uno va actuar como principal y otro como suplente eso no genera ningún costo. No confundan lo blanco con lo negro la representación legal no tiene ningún costo. Dr. Soto Ud. sabe que los administradores son los representantes legales de un condominio, por eso va a ver uno principal y uno suplente y se van a turnar esa representación legal. Sr. No confunda el representante legal con el administrador, por eso las funciones del administrador las hace, que hace el representante legal saca un poder para que lo demanden, saca un poder para contestar una demanda y eso es eventualmente, pero las funciones de administrador las hace cada uno.

Jorge Lalinde: No estoy de acuerdo por que el sector A, debe pagar gastos generales de administración, esto no se puede manejar de esta forma. Si en una asamblea extraordinaria todo lo que se esta aprobando aquí se puede tumbar todo lo que se esta diciendo aquí, nosotros somos mayoría convocamos a todo mundo y listo.

Jaime Soto: ¿Ese suplente va a ser administrador o meramente representante judicial?

Mario Cardona: Si hay que resolver algo legalmente en el sector A, el administrador del B va a ir a acudir a eso sabiendo que no tiene la representación de allá y viceversa.

Iván Rivera: Quien cobra las cuotas del sector general? Es una propuesta que orienta a que es un problema personal porque jurídicamente es



imposible que el administrador del C, lo pague el B, pero tiene que ejecutar las funciones del general gratis. Vuelvo y repito tener principal y suplente es una propuesta que orienta simplemente a que es un problema personal, jurídicamente es imposible que el administrador del B lo pague el A pero tiene que ejecutar todas las funciones del general gratis, es ahí donde está el problema y ya se aprobó por mayoría. Continuemos con el punto que sigue.

El presupuesto general se presentó sin publicidad, es exclusiva hasta la fecha del sector B.

Raúl Giraldo: Quien cobra la cuota? El administrador del A o del B?

Como le estamos dando cumplimiento a la ley y al reglamento el asunto de la publicidad el sector dice si lo aprueba o no lo aprueba. El asunto de la publicidad la asamblea dice si se aprueba o no se aprueba. Yo propongo que el consejo general va a revisar eso. Hacerlo todo de acuerdo al reglamento, ahora si alguien dice que es que el reglamento no se ajusta a la ley, para mí el reglamento es uno de los que mas se ajusta.

Bernardo Giraldo: Entonces toca rebajar el presupuesto de la publicidad como diga el reglamento. Quedo claro que se sacó el presupuesto de publicidad de ahí, por que no está aprobado acá.

Jaime Isaza: la experiencia que hay en otras propiedades que se presentan problemas similares y se resolvió nombrando un administrador para cada torre y se resolvieron todos los problemas.

Se pone en consideración la propuesta de un vigilante y se aprueba por mayoría con votos a favor 41.194%
Votos en contra 30.695%



SECTOR GENERAL VIGENCIA 2010

GASTOS DE PERSONAL	Ppto. 2009	Proyecto 2010
Nomina	1.510,0	1.565,0
Nomina Videc-Galaxia	3.297,0	1.708,5
prestaciones sociales	805,0	860,0
Dotación y suministro	71,0	75,0
Prestaciones extralegales	145,0	160,0
Honorarios revisor fiscal	420,0	435,0
Honorarios contabilidad	485,0	503,0
Servicios Administración	2.148,0	
	8.881,0	5.306,5
GASTOS DE ADMON	Ppto 2009	Proyecto 2010
Legales, jurídico y asesorías	400,0	300,0
Fondo de reserva x reglamento	135,0	150,0
Bancarios	103,0	108,0
Salud ocupacional	0,0	180,0
Papelería y fotocopias	110,0	114,0
Servicios públicos	1.953,0	2.050,0
Tasa de aseo	590,0	650,0
	3.291,0	3.552,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Ppto. 2009	Proyecto 2010
Mant. Edificio	482,0	440,0
Mant. Subestación eléctrica	120,0	100,0
Material de aseo y cafetería	120,0	125,0
Imprevistos	90,0	0,0
	812,0	665,0
TOTAL GASTOS	12.984,0	9.523,5
INGRESOS	Ppto 2009	Proyecto 2010
Sector A	5348,6	3923,1
Sector B	7635,4	5600,4
	12.984,0	9.523,5

9. INCREMENTO CUOTA DE SOSTENIMIENTO E INTERÉS MORATORIO.

Se propone el 1.5% prejurídico y tasa máxima legal vigente y jurídico tasa máxima legal vigente Se pone en consideración y se aprueba por **UNANIMIDAD** con el 71.889% así

Valor cuotas de sostenimiento año 2010.

Sector B

Descuento del 15 % a los que paguen hasta el 15 de cada mes.



Local	Propietario	Coeficiente	Sostenimiento	
			Enero a Marzo/10	Abril a Dic /10
101	Sandra Milena Giraldo	1,376	225.100	254.800
102	Gabriel J. Botero / Jaime Tobón	1,376	225.100	254.800
103	Inversiones Loma verde S. A.	1,538	251.600	284.800
105	Marcos Fraynd Szylar	1,748	286.000	323.700
106	María Regina Arteaga	0,755	123.500	139.800
107	Juan de Dios Cortés Montoya	1,032	168.800	191.100
108	Mario Cardona Montoya	1,022	167.200	189.300
109	Francisco Borja	1,071	175.200	198.300
110	Orlando Martínez y Otro	1,085	177.500	200.900
111	Luis Fernando Eusse Calle	0,701	114.700	129.800
112	Myriam Monsalve y Otro	0,825	135.000	152.800
113	Myriam Monsalve y Otro	0,830	135.900	153.700
114	Elsy Monsalve Céspedes	1,054	172.400	195.200
115	Noemi Monsalve Céspedes	1,408	230.300	260.700
116	Orlando Abad Martínez Garcia	1,187	194.200	219.800
117	Gustavo García Arango	1,217	199.100	225.400
118	Luz Dary Ortiz	1,248	204.200	231.100
119	Adriana María Gómez	1,278	209.100	236.700
120	Eduardo Jerez Velásquez	1,119	183.100	207.200
121	Hernán Albeiro Correa	1,168	191.100	216.300
122	Rosa Marcela Vera y otros	1,617	264.500	299.400
123	Almacén los Profesionales Ltda.	1,786	292.200	330.700
124	Hun Kim byeong	1,965	321.500	363.900
125	Jaime Soto Gómez	1,551	253.700	287.200
126	Julio Cesar Agudelo	1,613	263.900	298.700
127	Alejandro Arango Uribe	2,278	372.700	421.800
128	Juan David Velásquez y otro	1,419	232.100	290.200
129	Juan David Velásquez y otro	1,585	259.300	321.000
Local	Propietario	Coeficiente	Sostenimiento	Sostenimiento
			Enero a Marzo/10	Abril a Dic /10
130	Héctor Dario Echevarria	1,889	309.000	377.300
131	Mary Luz Márquez	2,407	393.800	445.700
132	Luis A Rhenals	1,184	193.700	219.300
133	Iván de Jesús Mejía Palacio	3,158	516.600	584.800
134	Iván de Jesús Mejía Palacio	2,127	348.000	393.900
201	Ignacio Molina Giraldo	1,376	225.100	254.800
202	Luis Fernando Rada	1,376	225.100	254.800
203	Marco Aurelio Aristizabal	1,556	254.500	288.100

204	Renzo Lizarazo	1,483	242.600	274.600
205	Luis Ángel Vargas Ramírez	2,242	366.800	415.200
206	Diana Margarita Agúdelo Escobar	0,755	123.500	139.800
207	Fabio Gutiérrez G.	1,032	168.800	192.100
208	Margarita Miriam Zapata Orrego	1,022	167.200	189.300
209	Fabio Gutiérrez G. y Otra	1,071	175.200	198.300
210	Ligia Álvarez	1,085	177.500	200.900
211	Edwin Narváez	0,701	114.700	129.800
214	Jesús Azael Hernández	1,054	172.400	195.200
215	Plica Ltda.	1,408	230.300	260.700
216	Plica Ltda.	1,187	194.200	219.700
217	Inv. J. Giraldo U y Cia S. en C. S.	1,217	199.100	225.400
218	Gustavo Candamil y Flia.	1,248	204.200	231.100
219	Arsenio Gómez y Otra	1,337	218.700	247.600
222	Margarita María Álvarez	1,617	264.500	299.400
223	Lida Ruiz Valencia	1,786	292.200	330.700
224	Luz Marina Arbeláez	1,965	321.500	363.900
225	Beatriz Elena Zuluaga Ruiz	1,551	253.700	287.200
226	Angela Maria Martínez	1,613	263.900	298.700
227	Andres Zuleta	2,174	355.600	402.600
228	Inv. J. Giraldo U y Cia S en C. S.	0,626	102.400	115.900
231	Carlos Andrés Hernández	0,689	112.700	127.600
232	Isaza Peláez y Cia. S. C. S.	1,934	316.400	358.100
234	Carmelina Bohórquez de L.	2,202	360.200	407.800
236	Luz Stella Yépez	1,514	247.700	280.400
52-44	Inversiones Loma Verde Ltda.	1,261	206.300	233.500
52-68	Gustavo Guarín	1,243	203.300	230.200
52-70	Gustavo Guarín	1,243	203.300	230.200
9901	Henry Lozano	1,960	320.600	390.400
9902	Park Sun Hee	2,045	334.500	406.200
9903	Derly del Socorro Sánchez Vargas	1,420	232.300	290.400
9904	Gustavo Alberto Mejía Vargas	1,420	232.300	290.400
9905	Abel Urrea Toro	2,024	331.100	402.300
9936	Gloria Elena Higueta Acosta	0,946	154.800	202.700
	Servidumbre peatonal Patio del Unión		1.749.000	
	Servidumbre conducción Energía Patio del Unión			



Valor cuotas sostenimiento enero a marzo/2010
Sector A

Enero a marzo / 2010					
Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	33.100	2.280.100
320			Hernando Florez	3.550	291.500
420			Conalcreditos S.A.	3.550	291.500
520			Conalcreditos.S. A.	4.950	404.000
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	56.900	2.280.000
		382.AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a 381 y 386 a 390	Hernando Florez		

Valor cuotas sostenimiento Abril a diciembre/2010
Sector A

Abril a Diciembre / 2010					
Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Sostenimiento A	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	22.100	1.614.400
320			Hernando Florez	2.315	205.100
420			Conalcreditos S.A.	2.315	205.100
520			Conalcreditos.S. A.	3.091	285.500
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.	37.124	1.613.000
		382.AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a.381 y 386 a. 390	Hernando Florez		

10. ELECCION Y NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL

Se pregunta si hay hojas de vida para revisor fiscal el Sr. Bernardo propone como revisor fiscal al Sr. Gilberto Hugo Tapias Londoño c.c. 8'208.319 17760-P., y se propone ratificar el revisor fiscal Jaime Isaza con T.P. 3114-T.

Sylvia Marín: por que lo quieren hacer este cambio

Por que en la asamblea del sector B y además por reglamento cada año se nombra revisor fiscal y se traen hojas de vida, pero en el sector B cuando no se aprobó el balance también, cuando se pidió la auditoría externa también se pidió hojas de vida para cambiar revisor fiscal por que ya lleva



como 8 años o no se cuantos entonces es por eso. Esto es una propuesta la otra es si el Dr. Jaime quiere continuar.

Se le pregunta a la Dra. Elsy López cual es su voto contesta: No me dieron instrucciones sobre ello, dijeron que la posición del sector A es que tantos cambios no era sano, fue la instrucción que yo recibí.

Votan en contra Mario Cardona, Raúl Giraldo y Bernardo Giraldo

Se aprueba por MAYORIA, ratificar a Sr. Jaime Isaza y como suplente John Edison Osorio

Votos a favor	68.671%
Votos en Contra	3.218%

11. HORARIO PUERTA SERVIDUMBRE PATIO DEL UNIÓN Y RESPONSABILIDAD CIVIL SECTOR B.

Iván Rivera: el sector tiene una posición con respecto a la responsabilidad civil con el patio del Unión y se le pregunta que instrucción le dieron en el sector A para este tema.

Aquí hay un fallo judicial el cual se les envió, este fallo salió en segunda instancia por el inspector departamental, entonces ellos en la parte de la sentencia lo siguiente y se lee la sentencia en la cual se exonera al administrador de toda responsabilidad por las vías de hecho por el manejo del horario; ya que el administrador ha obrado de acuerdo a la ley y el reglamento. También se resuelve revocar el fallo de la inspectora, condenar en costas al patio del Unión y dejar en statu quo el horario al momento de la querrela

Elsy López: El sector A respeta y el sector B consecuentemente como es el que recibe las contribuciones económicas respectiva que sea el sector B cualquier responsabilidad que ello genera y no se opone a lo que resuelvan en los horarios.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS.

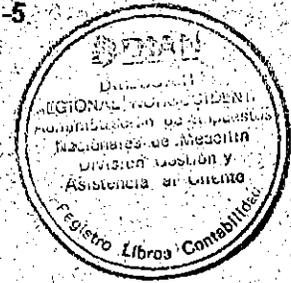
El Sr. Presidente pone a consideración y se aprueba por MAYORÍA así:

Siendo las 11:15 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.

Constancia firman:

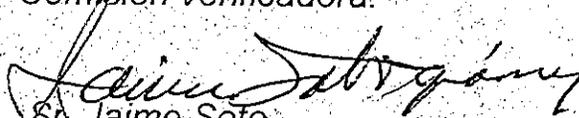
Salvedades del Sr. Presidente Bernardo Giraldo

1. El presupuesto de publicidad no fue aprobado
2. En la propuesta de dos administradores no fue aprobada ver DVD.
3. Los estados financieros no fueron aprobados.
4. falta lista de deudores.

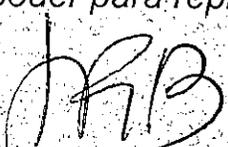


Sr. Bernardo Giraldo
Presidente

Elsy López.
Comisión verificadora.


Sr. Jaime Soto
Comisión verificadora

Salvedad del SR Rivera. Luego de revisar los poderes se encontró que el Sr. Bernardo Giraldo no acreditó su calidad de apoderado al no presentar el poder para representar al propietario del local 101.


Sr. Jorge Iván Rivera B.
Secretario.


Sr. Jaime Iván Isaza R.
Revisor Fiscal

Medellín, febrero de 2010.

**P. H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS.
L.C.**



Cordial saludo:

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria, Copropietarios (sector A y B) de la propiedad Horizontal Centro Comercial UNION PLAZA P. H.

FECHA DE REUNION: 17 de marzo de 2010.

DIA: Miércoles
HORA: 8:30 AM.
LUGAR: GRAN HOTEL
SALON: ZAFIRO
DIRECCION: Cl. 54 #45-92 Medellín

El orden del día para la Reunión es el siguiente:

1. Nombramiento de Presidente y Secretario para la Asamblea
2. Verificación del quórum.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Nombramiento de comisión para Verificar, firmar y publicar el acta.
5. Informes:
Administración.
Revisor fiscal.
6. Aprobación Estados financieros y cartera a 31 de diciembre de 2009.
7. Nombramiento Consejo General periodo abril 2009 hasta marzo de 2010.
8. Aprobar presupuesto general con vigencia enero 1 hasta 31 de diciembre de 2010.
9. Incremento cuota de sostenimiento e interés moratorio
10. Elección y nombramiento de revisor fiscal.
11. Horario puerta servidumbre Patio del Unión y responsabilidad civil del sector B.
12. Propositiones y varios.



El consejo de administración y la Administración del Centro Comercial encarecen su puntual asistencia, ya que las determinaciones son de carácter obligatorio para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la reunión.

En caso de no poder asistir le pedimos el favor de hacer llegar a la Oficina de la Administración antes del 16 de marzo de 2010 su representación por escrito debidamente diligenciada mediante el desprendible que adjuntamos a la presente.

Los libros contables, inventarios y toda la información que se requiera esta a su disposición en la oficina de la Administración local 233, en horas de la mañana de 9:15 a.m. a 12:30 m. y en la tarde de 1:30 a 6:30 p.m.

Nota: solo podrá asistir a la asamblea el propietario o el delegado debidamente acreditado con el poder.

Atentamente,

IVAN RIVERA
Administrador





AVISO

Medellín, Marzo 1 de 2010

P. H. CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
PROPIETARIOS.

Centro Comercial Unión Plaza
Ciudad

Cordial saludo:

Dando cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios **sector General (A y B)** de la propiedad Horizontal Centro Comercial Unión Plaza P. H.

HORA: 8:30 AM.
DIA: MIERCOLES
FECHA: 17 de Marzo de 2010.

LUGAR: HOTEL GRAN HOTEL.
SALON: ZAFIRO. Segundo piso
DIRECCION: Calle 54 # 45-92 Medellín

ACTA # 37 SECTOR C**PH CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA****REUNION DE ASAMBLEA GENERAL EXTRA ORDINARIA****MODULO C**

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, a los 17 días del mes de junio de 2010, siendo las 9:15 a.m. En las instalaciones del HOTEL GRAN HOTEL., SALON DIAMANTE. Se inició reunión de Asamblea General Extra Ordinaria del MODULO C, con la asistencia de los propietarios del Centro Comercial Unión Plaza P. H. previa citación enviada el 23 de febrero de 2010, con carta a cada uno de los copropietarios, con aviso en las áreas comunes.

El orden del día para la reunión será el siguiente.

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario.
3. Nombramiento de comisión para verificar y firmar el acta.
4. Aprobación de procedimiento parlamentario.
5. Nombramiento de nuevo concejo general de administración.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.**1. Verificación del quórum.**

Se verifica el quórum con un total de 94.797% quórum suficiente para sesionar y decidir validamente. En la primera convocatoria, a continuación describimos en su orden los asistentes con su respectivo coeficiente y calidad de representación.

Local	Propietario	Apoderado	%
9901	Henry Lozano Serrano		1.155
9902	Henry Alejandro lozano	Gloria Montoya	1.206
9903	Derly Del S. Sánchez	Jaime Munera	0.837
9904	Omar Eric Medina	Álvaro López	0.837
9905	Juan Manuel Giraldo	Adriana Gómez	1.193
9936	Gloria E Higuita y otro	Miriam Ramírez	0.557
5238/105	Marcos Fraynd Sylser	Rodrigo Montijo	1.030
5242/103	Clara María Bravo	Rubiel Galvis	0.906
5244	Clara María Bravo	Rubiel Galvis	0.743
Local	Propietario	Apoderado	%

5268	Flor Alba Acevedo		0.732
5270	Flor Alba Acevedo		0.732
101	Sandra Milena Giraldo	Bernardo Giraldo	0.811
102	Gabriel Jaime Botero	Jaime Munera	0.811
106	María Regina Arteaga		0.445
107	Juan de Dios Cortes		0.608
109	Mery Libia Arbelaez	Jaime Munera	0.631
110	Orlando A. Martínez		0.639
111	luís Fernando Eusse		0.413
112	Miriam Monsalve	Raul Giraldo	0.486
113	Miriam Monsalve	Raul Giraldo	0.489
114	Elsy Monsalve	Raul Giraldo	0.621
116	Orlando Martínez		0.699
117	Gustavo García		0.717
118	Luz Dary Ortiz		0.735
119	Adriana María Gómez		0.753
120	Eduardo Jerez		0.659
121	Hernán Correa		0.688
122	Rosa Vera de Calderón	Adriana Gómez	0.953
123	Almacén Los Profesionales	Jaime Munera	1.053
124	Hum Kium Byeong	Sigifredo Osorio	1.158
125	Jaime Soto Gómez		0.914
126	Julio Cesar Agudelo	Jorge Lalinde	0.951
127	Alejandro Arango	Jaime Cardona	1.343
128	Juan David Velásquez	Myriam Ramírez	0.836
129	Juan David Velásquez	Myriam Ramírez	0.934
131	Mary luz Márquez	Jaime Munera	1.419
133	Iván de J Mejía		1.862
134	Iván de J Mejía		1.254
202	Luis Fernando Rada	Adriana Gómez	0.811
203	Marco A Aristizbal	Adriana Gómez	0.917
204	Renzo Lizarazo	Gustavo García	0.874
Local	Propietario	Apoderado	%
205	Luis Ángel Vargas		1.321

206	<i>Diana María Agudelo</i>	<i>Gustavo García</i>	0.445
207	<i>Fabio Gutiérrez</i>	<i>Jaime Munera</i>	0.608
208	<i>Margarita M Zapata</i>	<i>Gustavo García</i>	0.602
209	<i>Fabio Gutiérrez</i>	<i>Gustavo García</i>	0.631
210	<i>Ligia Álvarez</i>	<i>Gustavo García</i>	0.639
211	<i>Thirza Coral Quiroz</i>	<i>Edwin Narváez</i>	0.413
214	<i>Jesús Azael Hernández</i>	<i>Juan F Giraldo</i>	0.621
215	<i>Plica S. A.</i>	<i>Ana C. Garcés</i>	0.830
216	<i>Plica S. A.</i>	<i>Ana C. Garcés</i>	0.699
217	<i>Inv. J.G. Giraldo y Cia</i>	<i>Orlando Martínez</i>	0.717
218	<i>Gustavo Candamil y Otro</i>	<i>Adriana Gómez</i>	0.735
219	<i>Arcenio Gómez y otro</i>	<i>Mery C Gómez</i>	0.788
222	<i>Margarita M Álvarez</i>	<i>Jorge Lalinde</i>	0.953
223	<i>Lida Ruiz Valencia</i>	<i>Jorge Lalinde</i>	1.053
225	<i>Beatriz E Zuluaga</i>	<i>Myriam Ramirez</i>	0.914
226	<i>Ángela M Martínez</i>	<i>John J. Duque</i>	0.951
227	<i>Gustavo A Zuleta</i>	<i>Jorge Lalinde</i>	1.282
228	<i>Inv J.G. Giraldo y Cia</i>	<i>Orlando Martínez</i>	0.368
231	<i>Juan Pablo Hernández</i>	<i>Ana Fernandez</i>	0.406
232	<i>Angélica M Isaza</i>		1.025
234	<i>Carmelina Bohórquez</i>	<i>Nora Londoño</i>	1.298
236	<i>Luz Estella Yépez</i>	<i>Gloria Marin</i>	0.892
	TOTAL SECTOR B		53.603
<i>Oficina</i>	<i>Propietario</i>	<i>Apoderado</i>	<i>Coficiente</i>
<i>Parq.</i>	<i>PARQ. H. J.V. LTDA</i>	<i>Elsy López</i>	<i>10.747</i>
<i>Parq.</i>	<i>HERNANDO FLOREZ</i>	<i>Elsy López</i>	<i>6.189</i>
<i>1020</i>	<i>CRYOGAS S.A.</i>	<i>Silvia Marín</i>	<i>16.952</i>
<i>320</i>	<i>HERNANDO FLOREZ.</i>	<i>Elsy López</i>	<i>2.153</i>
<i>420</i>	<i>CONALCREDITOS S.A.</i>	<i>Elsy López</i>	<i>2.153</i>
<i>520</i>	<i>CONALCREDITOS S.A.</i>	<i>Elsy López</i>	<i>3.000</i>
	TOTAL SECTOR A		41.194
	TOTAL PARTICIPACIÓN		94.797

2. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea a la Doctora Adriana María Gómez, la cual es nombrada por **UNANIMIDAD**,. Se posesiona y nombra como secretario al Sr. Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

3. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA.

Se postulan los nombres del Señor Jaime Munera, Guillermo Acosta y Juan Fernando Giraldo Florez, se aprueba por **UNANIMIDAD**.

4. APROBACION PROCEDIMIENTO PARLAMENTARIO.

Se aprueba por **UNANIMIDAD**, el procedimiento parlamentario, las personas que no intervengan de forma ordenada y respetuosa. Las personas que no acaten esto serán retiradas de la sala.

5. NOMBRAMIENTO DE NUEVO CONSEJO GENERAL DE ADMINISTRACION.

Se manifiesta que el consejo de administración del sector B, fue renovado por lo tanto se deben acreditar los nuevos integrantes del sector B, al consejo general. Se le pregunta al Sr. Guillermo Acosta si en el sector A el consejo continua el mismo y responde que si.

Juan Fernando Giraldo: Si el reglamento original no ha sido modificado según la ley del 2001, no pueden votar los morosos.

Guillermo Acosta: Yo quiero que el revisor fiscal se manifieste en ese sentido primero. Que diga cuales son los morosos que han asistido a esta asamblea. Segundo: que se manifieste el como revisor fiscal si en el pasado o según la ley los morosos pueden votar en una asamblea de propietarios.

Jaime Munera: En las asambleas extraordinarias de copropietarios no se discute si los morosos pueden o no votar, no se discute si se detienen en la con fuerza pública, no se discuten si una vez en la sala se sacan de alguna manera violenta, se les pide el favor de que se retiren, no se discute si pueden deliberar y luego no expedir el voto; la propuesta que hace el joven Giraldo muy bien puede ser atendida por fuera de la asamblea de copropietarios por que el punto de esta asamblea no es discutir si un moroso puede deliberar o un moroso puede decidir, por que se va armar una gazapera donde el uno va hablar de una jurisprudencia y el otro de una ley otra, la ley 675 de 2001 dice claramente que las asambleas genitales las conforman **TODOS LOS COPROPIETARIOS**, de las unidades comerciales o residenciales y a todos tengo yo entendido se convocaron. Este no es el escenario para discutir si los morosos pueden o no votar. Cual es el

escenario?. Si al Joven Giraldo o al Dr. Acosta les parece y tienen todo el derecho de que esos morosos no voten pueden perfectamente impugnar la asamblea de propietarios, así como los morosos votan y alguno de los que considera que si pueden votar y ellos les niega el derecho también la pueden impugnar. Entonces el derecho de impugnar socorre tanto al que este de acuerdo a que vote como al que no esta de acuerdo, pero dilatar una asamblea en puntos que no son de la asamblea que no se discuten en su seno, es implantar desorden lo digo respetuosamente. Por eso mi moción es de orden, si el necesita informarse sobre quórum bien pueda suminístrele la lista para que la examine, bien pueda sacarle fotocopia, puede señalar los vicios que le encuentre, pero discutir eso aquí en la asamblea no me parece respetuoso, ni legal, ni corriente.

Se retoma el curso de la asamblea y la Sra. Presidenta no acojamos al orden del día que es nombrar el nuevo consejo, ¿que planchas hay?, y si el revisor fiscal va a intervenir sobre el punto de la asamblea lo pueden hacer si no se refiere al punto no puede intervenir.

Fernando Eusse: Si no tenemos las cosas claras nosotros acudimos al derecho que tenemos como ciudadanos y como propietarios a que se nos escuche y se nos de la debida información, Ud. sabe que el régimen parlamentario da diez minutos.

Jaime Munera: La Presidenta tiene toda la autoridad para conceder el uso de la palabra, si su intervención no tiene que ver con el orden del día esta autorizada para no darle las palabras por más derechos que Ud. tenga y esta no es una asamblea perdóneme Fernando con todo el cariño que me merece, esta no es una asamblea ilustrativa, Ud. no viene, ni los demás venimos aquí a informarnos como se constituye el quórum, si Ud. tiene nociones sobre eso puede como el joven, o como yo o cualquiera otro pedir las pero en otro escenario, respete por favor nuestro tiempo y respetemos el orden del día.

Presidenta Dra. Adriana Gómez: Por favor silencio cuando alguien intervenga, si la Sra. Elsy continua interrumpiendo vamos a tener que retirarla de la sala, porque aquí tenemos que hacerlas con orden por que la vez pasada no se permitió, entonces esta vez no va a pasar lo mismo, entonces vamos a seguir con el orden del día, nombramiento de nuevo consejo de administración.

Guillermo Acosta: Quiero que quede en el acta, que no se dejó pronunciar al revisor fiscal sobre el quórum y sobre la materia relaciona con deudores morosos participando en una asamblea extraordinaria. Segundo. La función de la presidencia es dirigir la sesión pero no puede impedir que las personas se pronuncien independientemente de la materia que se estén pronunciando.

La plancha propuesta por la Abogada Gloria Montoya. Se pone en consideración la plancha conformada por los siguientes propietarios

Guillermo Acosta: En la convocatoria se refiere a reconstituir los integrantes del B y no del A, justificación de la convocatoria los miembros de administración general provienen de los consejos sectoriales, cuatro integrantes del consejo sector B, Bernardo Giraldo, Mario Cardona, Fernando Eusse y Hernán Correa. Estos fueron removidos en asamblea extraordinaria sector B.

Sector A

PRINCIPALES

Elsy López
Silvia Marin

SUPLENTES

Martin López
Patricia Ángel

Sector B

Luis Ángel Vargas
Henry lozano
Jaime Soto

Orlando Martínez
Flor Alba Acevedo
Juan de Dios Cortes

Se APRUEBA POR MAYORÍA así:

Votos a favor	51.238%
Votos en contra. Sector A, Loc. 111-121	42.295%
Votos en Blanco Loc. 112-113	0.975%
Total votación	94.508%

Siendo las 11:15 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.



Dra. Adriana María Gómez
Presidenta



Sr. Jaime Muñoz
Comisión verificadora



Sr. Guillermo Acosta
Comisión verificadora

Sr. Juan Fernando Giraldo F.
Comisión verificadora



Sr. Jorge Iván Rivera B.
Secretario.



Medellín mayo 20 de 2010.

Sr.(es)

Junta General C. Cial. Unión Plaza p.h.

Asunto: Convocatoria asamblea general extraordinaria sector C.

De acuerdo al Art. 79 literal a del reglamento de propiedad horizontal los abajo firmantes con un coeficiente de en calidad de propietario de cada uno de los bienes de dominio particular o privado que en cada lugar se especifica, obrando en nombre propio o através de representación, nos permitimos por medio del presente escrito facultados por el inciso segundo Art. 39 ley 675 de 2001 convocar la asamblea general extraordinaria en el Gran hotel a las 8:30 a.m. ubicado en la Cl. 54 #45-92 con el siguiente orden del día.

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario.
3. Nombramiento de comisión para redactar y firmar el acta.
4. Aprobación procedimiento parlamentario.
5. Nombramiento de nuevo consejo general de administración.
6. Adiciones a presupuesto general en:

Publicidad	\$1`700.000
Vigilancia.	\$3`417.000

Notas Explicativas: Los miembros del consejo de administración general provienen de los consejo sectoriales, cinco integrantes del consejo sector B a saber. Bernardo Giraldo, Fernando Eusse, Mario Cardona, Hernán Correa y Adriana Villa, fueron removidos por la asamblea extraordinaria del sector B celebrada en mayo 11 de 2010. Este hecho obliga a reconformar el consejo general de administración, todo ello de conformidad con el Art. 70 Literal B del reglamento de propiedad horizontal y numeral 5 Art. 38 de la ley 675 de 2001. Se anexa copia del acta de mayo del 2010, en la cual se eligieron los siguientes integrantes del consejo sector B:

PRINCIPALES

Flor Alba Acevedo
Juan Cortes
Jaime sotó
Luis Ángel Vargas
Henry lozano

SUPLENTES

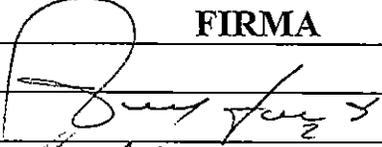
Rubiel Galvis
Jorge Lalinde
Álvaro López
Orlando Martínez
Jaime Cardona.

Adición presupuestal en Publicidad: Dando cumplimiento al reglamento en el Art. 79 literal i, para que el consejo pueda cumplir la función de de planear las campañas publicitarias, se debe incluir este ítem en el presupuesto general de gastos; ya que en la asamblea general de mayo 17 de 2010 no se presento este ítem. y dada la actividad comercial de la copropiedad se hace necesario adicionar un valor de \$1'700.000 mensuales los cuales viene asumiendo el sector B exclusivamente y este es un ítem que le corresponde a todo el edificio. La publicidad según la sentencia c-738 del 2002, declaro exequible la publicidad como una expensa común necesaria.

Adición en vigilancia: De acuerdo a la ley 675 en el Art. Tercero definiciones las unidades privadas que tenga salida a la vía pública por pasaje comercial deben de contribuir con las expensas comunes necesaria para estas zonas comunes esenciales que sirven para el aprovechamiento de unidades privadas y en la actualidad el sector B viene asumiendo el costo de siete vigilantes por valor de \$10'068.000, de los cuales se requiere adicionar al presupuesto, ya que esta es una obligación general.

Atentamente,

COPROPIETARIOS

Local	Propietario	Coficiente	Apoderado	FIRMA
		SECTOR C		
9901	HENRY LOZANO	1.155		
9902	HENRY LOZANO MONTOYA	1.206		Henry A. Lozano

NO. C.I.	Copyholder	Figure
9901	Henry Lozano	[Signature]
9902	Henry Lozano S	[Signature]
203	Manuel J. Justicial	[Signature]
117	Gustavo Garcia A.	[Signature]
107	LUISA CORTES	[Signature]
5248	FLORE ALBA ACEVEDO F	[Signature]
5270	FLORE ALBA ACEVEDO F.	[Signature]
231	Pedro P. Hernandez	[Signature]
211	Ana Cristina Garcia	[Signature]
216	Ana Cristina Garcia	[Signature]
219	Mery Cecilia Gomez	[Signature]
127	Yhan Juan Labrador	[Signature]
234	Cornelias Bahadraway	[Signature]
125	[Signature]	[Signature]
5244	Rubiel Galic	[Signature]
124	Rogelio Jesus	[Signature]
236	Gloria Marin	[Signature]
217	JANET GONZALEZ	[Signature]
228	JANET GONZALEZ	[Signature]



	Kopreprodutor	Figura
9901	Henry Lozano	[Signature]
9902	Henry Lozano S	[Signature]
203	Maria de Jesus	[Signature]
117	Gustavo Garcia A.	[Signature]
107	NICOLA CORTES	[Signature]
5228	FLOR ALBA ACEVEDO F	[Signature]
5230	FLOR ALBA ACEVEDO F	[Signature]
231	Pedro P. Hernandez	[Signature]
215	Ana Cristina Garcia	[Signature]
216	Ana Cristina Garcia	[Signature]
219	Mery Cecilia Gomez	[Signature]
127	Yhan Juan Lozano	[Signature]
234	Guillermo Balboa	[Signature]
125	Janine Patricia	[Signature]
5244	Kubiel Galies	[Signature]
124	Reginaldo Arino	[Signature]
236	Gloria Marin	[Signature]
217	JANET GONZALEZ	[Signature]
228	JANET GONZALEZ	[Signature]

Medellín, junio 8 de 2010.

Sr. (es)

Copropietarios C. Cial. Unión Plaza p.h.

Asunto: Convocatoria asamblea general extraordinaria sector C.

De acuerdo al Art. 79 literal a del reglamento de propiedad horizontal los abajo firmantes con un coeficiente de 27.582%, en calidad de propietarios de cada uno de los bienes de dominio particular o privado que en cada lugar se especifica, obrando en nombre propio o a través de representación, nos permitimos por medio del presente escrito facultados por el inciso segundo Art. 39 ley 675 de 2001 convocar con un coeficiente de 27.582%, la asamblea general extraordinaria para jueves 17 de junio, a las 9:15 a.m. en el Gran Hotel ubicado en la C154 #45-92 salón DIAMANTE, con el siguiente orden del día.

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario.
3. Nombramiento de comisión para redactar y firmar el acta.
4. Aprobación procedimiento parlamentario.
5. Nombramiento de nuevo consejo general de administración.

JUSTIFICACIONES PARA LA CONVOCATORIA.

PRIMERO: Los miembros del consejo de administración general provienen de los consejos sectoriales, cuatro integrantes del consejo sector B: Bernardo Giraldo, Fernando Fusse, Mario Cardona y Hernán Correa, fueron removidos por la asamblea extraordinaria del sector B, celebrada en mayo 11 de 2010. Este hecho obliga a reconstituir el consejo general de administración, de conformidad con el Art. 70 Literal B del reglamento de propiedad horizontal y numeral 5 Art. 38 de la ley 675 de 2001. Se anexa copia del acta de mayo del 2010; en la cual se eligieron los siguientes integrantes del consejo sector B:

PRINCIPALES

Flor Alba Acevedo
Juan Cortes
Jaime soto
Luis Ángel Vargas
Henry lozano

SUPLENTE

Rubiel Galvis
Jorge Lalinde
Álvaro López.
Orlando Martínez.
Jaime Cardona.

Atentamente,

COPROPIETARIOS

Cartera Demandada Sector B a mayo 31 de 2010

Local	Propietario	Valor
102	Gabriel Jaime Botero y otro	25.534.102.00
123	Almacén los Profesionales	54.078.035.00
9903	Derly Del S Sánchez	13.987.575.00
9905	Juan Manuel Giraldo G.	28.222.063.00
	Servidumbre Patio Del Unión	154.251.170.00

Cuotas de Administración sector B a mayo 31 de 2010

Local	Propietario	Valor
105	Marcos fraynd Szyler	4.868.521.00
120	Eduardo Jerez	207.266.00
131	Mary luz Márquez	898.237.00
201	Rafael Ignacio Molina	254.809.00
207	Fabio Gutiérrez	914.212.00
218	Gustavo Candamil	2.785.847.00
222	Margarita María Álvarez	875.745.00
224	Inversiones Lucasa S. A.	2.858.752.00
226	Ángela María Martínez	873.758.00
227	Andrés Zuleta	557.554.00

Cuotas de Administración sector A mayo 31 de 2010

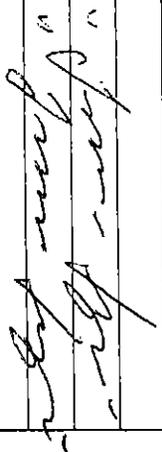
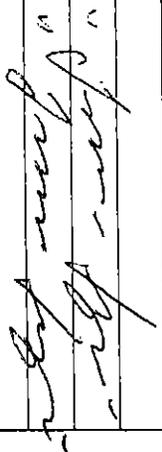
Oficina	Propietario	Valor
1020	Gases Industriales de Colombia S.A.	1.636.500.00
420	Conalcreditos S. A.	210.312.00
520	Conalcreditos S. A.	292.874.00

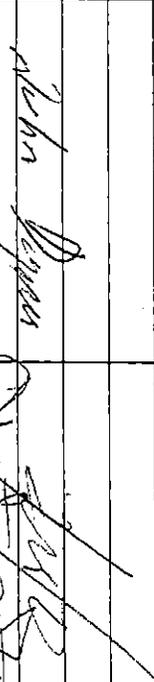
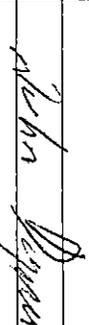
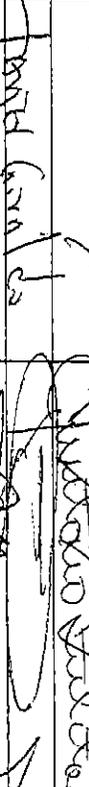
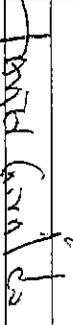
Cuotas de Administración Sector C o general

Se Encuentran Al Día

CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA SECTOR C

Local	Propietario	Coficiente	Apoderado	FIRMA
		SECTOR C		
9901	HENRY LOZANO	1,155 ✓		
9902	HENRY LOZANO	1,206 ✓		Henry A. Lozano N.
9903	DERLY DEL S. SANCHEZ VARGAS	0,837		
9904	OMAR MEDINA	0,837		
9905	JUAN MANUEL GIRALDO GOMEZ	1,193		
9936	GLORIA ELENA HIGUITA ACOSTA	0,557		
5238/105	MARCOS FRAVYND SZYLER	1,030		
5242/103	CLARA MARIA BRAVO DE ISAZA	0,906 ✓		
5244	CLARA MARIA BRAVO DE ISAZA	0,743 ✓		
5268	FLOR ALBA ACEVEDO FLORES	0,732 ✓		
5270	FLOR ALBA ACEVEDO FLORES	0,732 ✓		
101	SANDRA MILENA GIRALDO	0,811		
102	GABRIEL J. BOTERO RESTREPO	0,811		
106	MARIA REGINA ARTEAGA	0,445 ✓		
107	JUAN DE DIOS CORTES MONTOYA	0,608 ✓		
108	MARIO A. CARDONA MONTOYA	0,602		
109	FRANCISCO BORJA ARBELAEZ	0,631		
110	ORLANDO A. MARTINEZ Y OTRO	0,639 ✓		
111	LUIS FERNANDO EUSSE CALLE	0,413		
112	MIRYAM MONSALVE C Y OTRO	0,486		
113	MIRYAM MONSALVE C Y OTRO	0,489		
114	ELSY MONSALVE CESPEDES	0,621		
115	NOHEMI MONSALVE CESPEDES	0,830		

Local	Propietario	Coefficiente	Apoderado	FIRMA
		SECTOR C		
116	ORLANDO ABAD MARTINEZ	0.699		
117	GUSTAVO GARCIA ARANGO	0.717		
118	LUZ DARY ORTIZ	0.735		
119	ADRIANA MARIA GOMEZ	0.753		
120	EDUARDO JEREZ VELASQUEZ	0.659		
121	HERNAN A. CORREA HOYOS	0.688		
122	ROSA M. VERA DE CALDERON	0.953		
123	ALMACEN LOS PROFESIONALES	1.053		
124	HUM KIM BYEONG	1.158		
125	FRANCISCO JAIME SOTO GOMEZ	0.914		
126	JULIO CESAR AGUDELO	0.951		
127	ALEJANDRO ARANGO	1.343	<i>Juan Barbosa</i>	
128	JUAN DAVID VELASQUEZ Y OTRO	0.836		
129	JUAN DAVID VELASQUEZ Y OTRO	0.934		
130	HECTOR DARIO ECHAVARRIA	1.114		
131	MARLUZ MARQUEZ	1.419		
132	LUIS A. RHEINALS FIGUEROA	0.698		
133	IVAN DE JESUS MEJIA PALACIO	1.862		
134	IVAN DE JESUS MEJIA PALACIO	1.254		
201	IGNACIO MOLINA GIRALDO	0.811		
202	LUIS FERNANDO RADA LOPEZ	0.811		
203	MARCO AURELIO ARISTIZABAL A.	0.917		
204	RENZO LIZARAZO BUTRAGO	0.874		

Local	Propietario	Coficiente	Apoderado	FIRMA
		SECTOR C		
205	LUIS ANGEL VARGAS RAMIREZ	1,321		
206	OSCAR AGUDELO	0,445		
207	FABIO GUTIERREZ GOMEZ	0,608		
208	MARGARITA MIRYAM ZAPATA	0,602		
209	FABIO GUTIERREZ G	0,631		
210	LIGIA ALVAREZ	0,639		
211	EDWIN NARVAEZ	0,413		
214	JESUS AZAEL HERNANDEZ	0,621		
215	PLICA S. A.	0,830		
216	PLICA S. A.	0,699		
217	INVERSIONES J.G GIRALDO Y CIA	0,717		
218	GUSTAVO CANDAMIL Y OTRO	0,735		
219	ARCENIO GOMEZ Y OTRO	0,788		
222	MARGARITA MARIA ALVAREZ	0,953		
223	LIDA RUIZ VALENCIA	1,053		
224	LUKASA S.A.	1,158		
225	BEATRIZ ELENA ZULUAGA RUIZ	0,914		
226	ANGELA MARIA MARTINEZ	0,951		
227	GUSTAVO ANDRES ZULETA GOMEZ	1,282		
228	INVERSIONES J.G GIRALDO Y CIA	0,368		
231	JUAN PABLO HERNANDEZ	0,406		
232	ANGELICA ISAZA Y OTRO	1,025		
234	CARMELINA BOHORQUEZ	1,298		
236	LUZ ESTELLA YEPEZ	0,892		

ACTA # 38 SECTOR C

PH CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA

REUNION DE ASAMBLEA GENERAL EXTRA ORDINARIA SECTORES A Y B

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, a los 31 días del mes de agosto de 2010, siendo las 8:45 a.m. En las instalaciones del Centro Comercial Union Plaza P.H., oficina de la administración. Se inició reunión de Asamblea General Extra Ordinaria del MODULO C (SECTORES A Y B), con la asistencia de los propietarios del Centro Comercial Unión Plaza P. H., previa citación enviada el 21 de agosto de 2010, con carta a cada uno de los copropietarios, con aviso en las áreas comunes.

El orden del día para la reunión será el siguiente.

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario.
3. Nombramiento de comisión para verificar y firmar el acta.
4. Adiciones al presupuesto general y aplicación retroactiva de enero a diciembre de 2010.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

1. Verificación del quórum.

Se verifica el quórum con un total de 87.625% quórum suficiente para sesionar y decidir validamente. En la primera convocatoria, a continuación describimos en su orden los asistentes con su respectivo coeficiente y calidad de representación.

Local	Propietario	Apoderado	%
9901	Henry Lozano Serrano		1.155
9902	Henry Alejandro lozano M.	Gerardo López	1.206
9903	Orlando Jaramillo	Gustavo García	0.837
9904	Omar Eric Medina	Andrés Felipe Cortes	0.837
9905	Juan Manuel Giraldo	Jaime Munera	1.193
9936	Gloria E Higueta y otro	Gerardo López	0.557
5238/105	Marcos Fraynd Sylser	Sandra Franco	1.030
5242/103	Clara María Bravo	Álvaro López	0.906
5244	Clara María Bravo	Rubiel Galvis	0.743
5268	Flor alba Acevedo		0.732

<i>Local</i>	<i>Propietario</i>	<i>Apoderado</i>	<i>%</i>
5270	<i>Flor Alba Acevedo</i>		0.732
102	<i>Gabriel Jaime Botero</i>	<i>Jaime Munera</i>	0.811
106	<i>María Regina Arteaga</i>		0.445
107	<i>Juan de Dios Cortes</i>		0.608
109	<i>Mery Libia Arbelaez</i>	<i>Jaime Munera</i>	0.631
110	<i>Orlando A. Martínez</i>		0.639
116	<i>Orlando A. Martínez</i>		0.699
117	<i>Gustavo García</i>		0.717
118	<i>Luz Dary Ortiz</i>	<i>Gerardo López</i>	0.735
119	<i>Adriana María Gómez</i>		0.753
120	<i>Eduardo Jerez</i>	<i>Jennifer A Rojas</i>	0.659
121	<i>Hernán Correa</i>		0.688
122	<i>Cesar Calderón y otros</i>	<i>Andrés Felipe Cortes</i>	0.953
123	<i>Almacén Los Profesionales</i>	<i>Jaime Munera</i>	1.053
124	<i>Hum Kium Byeong</i>	<i>Sigifredo Osorio</i>	1.158
125	<i>Jaime Soto Gómez</i>		0.914
126	<i>Julio Cesar Agudelo</i>	<i>Andrés Felipe Cortes</i>	0.951
127	<i>Alejandro Arango</i>	<i>Gerardo López</i>	1.343
128	<i>Juan David Velásquez</i>	<i>Verónica Velásquez</i>	0.836
129	<i>Juan David Velásquez</i>	<i>Verónica Velásquez</i>	0.934
130	<i>Héctor Echavarria</i>	<i>Andrés Felipe Cortes</i>	1.114
131	<i>Mary luz Márquez</i>	<i>Jaime Munera</i>	1.419
132	<i>Luis A Rhenals</i>	<i>Patricia Avendaño</i>	0.698
133	<i>Iván de J Mejia</i>	<i>Patricia Avendaño</i>	1.862
134	<i>Iván de J Mejia</i>	<i>Patricia Avendaño</i>	1.254
201	<i>Rafael Ignacio Molina</i>	<i>Santiago Molina</i>	0.811
202	<i>Luis Fernando Rada</i>	<i>Miryam Ramírez</i>	0.811
203	<i>Marco A Aristizbal</i>		0.917
204	<i>Renzo Lizarazo</i>	<i>Andrés Felipe Cortes</i>	0.874
205	<i>Luis Ángel Vargas</i>		1.321
206	<i>Diana María Agudelo</i>	<i>Miryam Ramírez</i>	0.445

Local	Propietario	Apoderado	%
207	Fabio Gutiérrez	Jaime Munera	0.608
208	Margarita M Zapata	Miryam Ramírez	0.602
209	Fabio Gutiérrez	Miryam Ramírez	0.631
210	Ligia Álvarez	Miryam Ramírez	0.639
215	Plica S. A.	Ana C. Garcés	0.830
216	Plica S. A.	Ana C. Garcés	0.699
217	Inv. J.G. Giraldo y Cia	Orlando Martínez	0.717
218	Gustavo Candamil y Otro	Jaime Munera	0.735
222	Margarita M Álvarez	Miryam Ramírez	0.953
223	Lida Ruiz Valencia	Andrés Felipe Cortes	1.053
225	Beatriz E Zuluaga	Myriam Ramirez	0.914
226	Ángela M Martínez	John J. Duque	0.951
227	Gustavo A Zuleta	Andrés Felipe Cortes	1.282
228	Inv J.G. Giraldo y Cia	Orlando Martínez	0.368
231	Juan Pablo Hernández	Ana Maria Flores	0.406
232	Angélica M Isaza	Jose I Henao	1.025
234	Carmelina Bohórquez		1.298
236	Luz Estella Yépez	Gloria Marin	0.892
TOTAL SECTOR B			51.584
Oficina	Propietario	Apoderado	Coeficiente
Parq.	PARQ. H. J.V. LTDA	Carlos H Quiceno	10.747
Parq.	HERNANDO FLOREZ	Carlos H Quiceno	6.189
1020	CRYOGAS S.A.	Carlos H Quiceno	16.952
320	HERNANDO FLOREZ.	Carlos H Quiceno	2.153
TOTAL SECTOR A			36.041
TOTAL PARTICIPACIÓN			87625

2. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA.

Se postula como presidente de la Asamblea a la Doctora Adriana María Gómez, propietaria del local 119 y se aprueba su nombramiento por **UNANIMIDAD**. Se posesiona y nombra como secretario al Sr. Jorge Iván Rivera Buitrago, sin objeción de los presentes.

3. NOMBRAMIENTO DE COMISION PARA REVISAR Y FIRMAR EL ACTA.

Se propone al abogado Carlos Humberto Quiceno para conformar la comisión y no acepta la designación. Se postulan los nombres del Abogado Jaime Soto G. y el Abogado Jaime Munera G., aceptan la designación y se aprueba por **UNANIMIDAD**, los comisionados para revisar y firmar el acta.

4. ADICIONES AL PRESUPUESTO Y APLICACIÓN RETROACTIVA DE ENERO A DICIEMBRE DE 2010.

Se presenta el siguiente presupuesto de ingresos y egresos para su respectivo análisis, aprobación y aplicación retroactiva de enero a diciembre del 2010 en el modulo C,(Sectores A y B).

PRESUPUESTO MENSUAL MODULO C (SECTORES A Y B), VIGENCIA 2010

GASTOS DE PERSONAL	Pres. 2010
Nomina	2.658,0
Vigilancia	2.550,0
Nomina Videc-Galaxia	4.633,0
prestaciones sociales	2.735,0
Dotación y suministro	150,0
Prestaciones extralegales	285,0
Salud Ocupacional	180,0
Honorarios revisor fiscal	435,0
Honorarios contabilidad	503,0
Servicios Administracion	2.226,0
	16.355,0
GASTOS DE ADMON	Pres. 2010
Legales, juridico y asesorias.	350,0
Fondo de reserva x reglamento	150,0
Bancarios	175,0
Papeleria y fotocopias	210,0
Servicios publicos	4.350,0
Tasa de aseo	650,0
Telemonederos	-
Cuota fenalco	127,0
Seguros	
Provision cartera	1.417,0
Gastos de representación consejo	100,0
	7.529,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Pres. 2010
Mant. Aire acondicionado	0,0
Mant. Edificio	1.464,0

Monitoreo de alarma	0,0
Mant. Subestación eléctrica	100,0
Fumigación	0,0
Material de aseo y cafetería	174,0
Decoración Navidad aguinaldos	210,0
Publicidad	1.700,0
Imprevistos	230,0
	3.878,0
TOTAL GASTOS.	27.762,0

INGRESOS	Pres. 2010
cuotas de admón. Sector B.	10.154,0
Cuota sostenimiento sector A	7.113,0
Total cuotas A y B	17.267,0
Aprovechamiento zonas comunes	8.400,0
Servidumbre Patio del Unión	1.417,0
Diversos	278,0
Telemonederos	-
Recuperaciones	
Servicios públicos zona común	400,0
	27.762,0

El abogado Jaime Humberto Munera solicita a la presidencia una moción la cual es concedida y aprobada por la asamblea al abogado Munera y dice: como el Sr. Administrador es el proponente específicamente. En este punto de presupuesto, brevemente en lugar de leerlo explique en que consiste esta adición y luego de esta ilustración se delibere y se somete a votación. Se aprueba por UNANIMIDAD esta moción.

El Abogado Carlos Quiceno delegado de Cryogás, oficina 320 y parqueaderos HJV Ltda. Solicita el uso de la palabra y manifiesta que: "Yo quiero antes comenzar la reunión dejar la constancia de representación de mis poderdantes, que quiero que por favor el secretario la firme y la lea". Se aplaza la moción del Dr. Munera para recibir la constancia del abogado Quiceno y se procede a su lectura. Se anexa constancia al acta. Abogado Carlos Quiceno: Concluyo manifestando a la asamblea que por tanto esta asamblea o esta reunión no fue citada siguiendo los procedimientos normales; por lo tanto pido que la asamblea la analice y vote al respecto. El

administrador dice: "El consejo general se reunió; en ese consejo participaron por el sector A, Silvia Marín y Elsy López, y por el Sector B asistieron principales y suplentes; en dicha reunión la abogada Silvia Marín propuso que hasta que no llegara Guillermo Acosta su jefe inmediato, se aplazara la asamblea extraordinaria porque se había fijado la fecha para el 15 de agosto, por tal motivo se aceptó la solicitud que Silvia Marín hizo". En ese momento el delegado de Cryogás, oficina 320 y parqueaderos, señor Carlos Quiceno, se levanta y se retira y deja constancia de ello.

Medellín, 21 de Agosto del 2010

Señores
 ASAMBLEA EXTRAORDINARIA GENERAL DE COPROPIETARIOS
 CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
 MODULO C
 E.D.S.

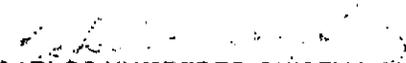
A PRONTO NUMERO CUITENCO AL 24767 identificado con la CC 110 098 983 de Medellín, actuando en representación de CRYOGAS S.A. según poder adjunto, y de Don Herrando Florez Grisales y de HJB LTDA igualmente según poder adjunto, manifestó que presentó mediante este documento la siguiente constancia

1. Por disposición constitucional, el debido proceso debe observarse en todas las actuaciones públicas y privadas
2. El artículo 10 del Reglamento de Copropiedad Horizontal del Centro Comercial Unión Plaza indica a Consejo de administración para citar a Asamblea Extraordinaria cuando las sumas presupuestadas resulten insuficientes para atender las expensas comunes o cuando los ingresos son insuficientes.
3. El Consejo de Administración, para cumplir con esta disposición legal debe en reunión:
 - a. Aprobado el presupuesto detalladamente a fin de determinar si hay la justificación para y reglamentaria para adicionarlo
 - b. Votar por mayoría, si es necesario reajustarlo o no. En caso de que se pueda reajustarse luego de valorar la situación y definir que es insuficiente con la mayoría reglamentaria, debe de convocar y dejar constancia en el acta a una asamblea extraordinaria con fecha y hora debidamente aprobada en los términos reglamentarios por los miembros asistentes al Consejo de administración
4. En la convocatoria a esta Asamblea de fecha del 20 de Agosto del 2010 se dice que por Orden del Consejo General de Administración en reunión celebrada el 13 de Julio, se aprobó convocar la Asamblea extraordinaria por tal motivo se cito a los copropietarios a ella

5 En la reunión de Consejo de Administración de 13 de Julio del 2010, dentro del Orden del día, Numeral 4, dice: "Análisis del presupuesto general". En la discusión del presupuesto intervinieron varios miembros del Consejo de Administración, intervención que no refleja según lo transcrito en el acta, que se hubiere presentado la ejecución presupuestal del SECTOR C para su análisis, análisis que determinara el déficit o la falta de ingresos tal como lo dispone el Reglamento; transcripción que refleja que no hubo una análisis de la ejecución; que no hubo un análisis del déficit relacionado con cada rubro DFL SECTOR C ó MODULO C, transcripción que no refleja que se hubiere discutido y aprobado por parte del Consejo de administración la adición al presupuesto aprobado en la Asamblea Ordinaria Anual de Marzo del 2010 del SECTOR C, ó MODULO C, y menos aún existe constancia de la convocatoria a una Asamblea extraordinaria ni la fecha para su celebración pues en el punto 5 que habla de proposiciones y varios, se dijo que una vez llegara el Sr. Guillermo Acosta se citaría a Asamblea extraordinaria, lo cual significa que una vez llegase el Sr. Acosta, debería citarse a una reunión del Consejo de administración para que cumplido los requisitos Reglamentarios, se convocara a la Asamblea extraordinaria previamente se hubiese analizado la ejecución presupuestal en los términos antes mencionados.

6 No sobra recordar que según el Artículo 31 del Reglamento de la Copropiedad, el MODULO C, a la vez que identifica los factores de participación en la persona jurídica, determina la proporción con la que cada bien de dominio exclusivo debe contribuir al cubrimiento de los gastos generales del edificio, ó MODULO C, que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes afectados al uso común de todos los propietarios de acuerdo con la clasificación contenida en el artículo 22 del mismo reglamento.

Atentamente


CARLOS HUMBERTO QUICENO ALVAREZ
C.C. 70.098.983

Continuando con el orden del día el administrador inicia las explicaciones sobre el presupuesto y dice: "El sector A lo componen 353 parqueaderos, 4 oficinas y 12 cuartos útiles con un área privada de 8776 mts cuadrados aproximadamente, distribuidos en 8 pisos y el sector B lo componen 70 locales comerciales con un área aproximada de 2059 mts cuadrados ubicados en 2 pisos".

"A partir del año 2003 se acordó entre los dos sectores con la iniciativa del Sr. Rubén Darío Tobón, delegado de Suramericana, propietaria para ese entonces de la oficina 1020, el cual dijo que el criterio para mejorar las relaciones entre sectores era borrón y cuenta nueva; es decir, que los doce años que no se habían pagado por concepto de administración por parte del sector A, no se cobrarían y así se aprobó en asamblea y se empezó a cobrar al sector A desde el 2003 un valor proporcional al uso de las áreas

esenciales o pasillos: Los asesores del sector A manifestaron que solamente estaban obligados a contribuir con uno de los cinco pasillos que tiene el módulo C del C. Cial. Los pasillos ubicados en el sector B son esenciales tanto para el sector B, como para el sector A; ya que para disfrutar las unidades privadas al 100% deben ingresar a sus unidades privadas por estos pasillos”.

Se lee la definición de Área privada en la ley 675 de 2001, de la cual se resume que las unidades privadas tienen que tener salida a la vía pública directamente o por pasillos. También se lee la definición de zonas comunes esenciales las indispensables para el uso y goce de las unidades privadas y se reputan entre otras las áreas de circulación. Entonces estas áreas comunes esenciales o áreas de circulación necesitan mantenimiento, sostenimiento y reparación e igualmente estas zonas producen unos ingresos por arrendamientos los cuales tienen que ser distribuidos entre los dos sectores A y B, para cubrir estos gastos. Estos ingresos ayudan a disminuir los gastos. En los ingresos que se presentaron en la propuesta de adición al presupuesto no se incluyó el ingreso por el arrendamiento del techo, debido a que el consejo general de mutuo acuerdo decidieron que este ingreso lo recibiera el sector A. Pero con este presupuesto se asume como una zona común general y por lo tanto el arriendo del techo pagado por Colombia Móvil, corresponde a todos los copropietarios.

*Como consecuencia del presupuesto aprobado en la asamblea de marzo se generó un cambio radical a lo que se había acordado en asambleas y en consejos generales, lo cual está presentando un déficit en la ejecución presupuestal. Por lo tanto; se le presentó al consejo general esta situación y se determinó convocar la asamblea extraordinaria para que analice y resuelva si aprueba o no estas adiciones presupuestales necesarias para evitar el déficit presupuestal. Pregunta **Santiago Molina delegado del local 201**: “Tengo dos dudas, la constancia que acaba de dejar el delegado Carlos Quiceno, en la cual dicen que esta asamblea extraordinaria no es válida y es posible que vamos a perder el tiempo”. **La presidenta**: “Ellos pueden impugnar el acta, eso lo deciden posteriormente, en este momento tenemos una representación del 51.584%, hay quórum para sesionar validamente sin tener en cuenta el coeficiente que se retiró y la asamblea puede decidir validamente”. **Jaime Múnera**: “Una moción de orden: continuar con la ilustración del presupuesto y si hay suficiente ilustración pasar a votar. El Art. 39 de la ley 675 faculta al administrador y al consejo para convocar a la asamblea extraordinaria, como en efecto lo ha hecho; el requisito mínimo objetivo es que las necesidades lo ameriten y un ajuste al presupuesto evidentemente lo amerita, por que el encargado de ejecutar el presupuesto no es el consejo, es el administrador; el consejo es apenas un*

veedor de esa aplicación, de tal manera que si él falta en el cumplimiento de ese deber es él responsable y no el consejo y es autónomo en citarla para este tópico. **Solicita la presidenta** que el administrador continúe con la explicación de la adición del presupuesto, el cual continua y dice: que los pasillos que está administrando son cinco pasillos los cuales necesitan iluminación, vigilancia aseo, mantenimiento, y tanto el sector A como el sector B los necesita, y en la actualidad se están cancelando dichos pagos y se tienen siete vigilantes, una secretaria, un revisor fiscal, un contador y un administrador. Estos son los gastos que se enviaron en el presupuesto con la citación, y en la asamblea de marzo no se aprobó servicios de administración general y hay que pagarlo con presupuesto general. Todos estos gastos de personal como ven necesitan \$16.355.000, luego siguen los gastos de administración. **JAIME MUNERA:** "Una moción: a mi me parece que el ejemplo que has dado de gastos de personal se aplica a los demás conceptos, gastos de administración sostenimiento, el punto importante era aclarar que el sector A, utiliza quiera o no quiera, una zona esencial que es de circulación para acceder o salir de ese sector; indudablemente tiene que contribuir a las expensas comunes ordinarias y extraordinaria de ese sector, porque entrar a votar en cada uno de los conceptos es propio de una asamblea ordinaria. Entonces yo solicito el favor, si la asamblea no se opone, por supuesto, que sirva de ejemplo ya la explicación dada en el primer caso y pasar ya a redondear el concepto". La asamblea aprueba por **UNANIMIDAD** la moción del Dr. Múnera. Le conceden la palabra al **ADMINISTRADOR**, manifestando que la necesidad urgente de la que habla la constancia es que hay un déficit presupuestal que se origina en lo aprobado en marzo y lo ejecutado a la fecha, el único ítem que no está presupuestado es el seguro; ya que este ítem se viene cancelando por cada sector. **Jaime Munera:** El tema del seguro no se puede discutir en esta asamblea porque no fue incluido en este presupuesto. Se aprueba por Unanimidad esta moción de no discutir el tema del seguro de AMIT. Se discute el tema de la publicidad, incluida en este presupuesto y se pone en consideración, y se aprueba por **UNANIMIDAD**. La presidenta Dra. **ADRIANA GÓMEZ** pregunta: "¿hay alguna duda para los presentes con respecto a la votación sobre los puntos considerados?". No hay dudas ente los presentes y solicita la presidencia someter a votación el presupuesto enviado por anticipación. **La presidencia:** Entonces siendo concededores de la propuesta y sin ninguna duda, queda aprobado por **UNANIMIDAD**, el presupuesto DE INGRESOS Y EGRESOS que se ANALIZO Y SE DISCUTIO SIN NINGUNA MODIFICACIÓN para el modulo C, es decir, sectores A y B.

En estos términos se toma como ejemplo, una oficina, un parqueadero y un local para determinar el costo de administración por metro cuadrado quedando de la siguiente forma:

forma:	Área	Valor Mt2	Vir. cuota Admón.
Oficina	383.31Mts2	\$970	\$371.811
Parqueadero	15.00 Mts2	\$665	\$9.980.
Local	383.31 Mts 2	\$4931	\$1'890.102

Valor cuotas de sostenimiento año 2010.

Sector B

Local	Propietario	Coficiente	Area	Sostenimiento
101	Sandra Milena Giraldo	1,376		203.500
102	Gabriel J. Botero / Jaime Tobón	1,376		203.500
103	Clara Maria Bravo	1,538		227.500
105	Marcos Fraynd Szyler	1,748		227.455
106	María Regina Arteaga	0,755		111.657
107	Juan de Dios Cortés Montoya	1,032		152.622
108	Mario Cardona Montoya	1,022		151.100
109	Maria Libia Arbelaez	1,071		158.400
110	Orlando Martínez y Otro	1,085		160.500
111	Luis Fernando Eusse Calle	0,701		103.700
112	Myriam Monsalve y Otro	0,825		122.000
113	Myriam Monsalve y Otro	0,830		122.700
114	Elsy Monsalve Céspedes	1,054		155.900
115	Noemi Monsalve Céspedes	1,408		208.200
116	Orlando Abad Martinez Garcia	1,187		175.500
117	Gustavo Garcia Arango	1,217		180.000
118	Luz Dary Ortiz Echavarría	1,248		184.600
119	Adriana Maria Gómez	1,278		189.000
120	Eduardo Jerez Velásquez	1,119		165.500
121	Hernán Albeiro Correa	1,168		172.700
122	Rosa Marcela Vera y otros	1,617		239.100
123	Almacén los Profesionales Ltda.	1,786		264.100
124	Hun Kim byeong	1,965		290.600
125	Jaime Soto Gómez	1,551		229.400
126	Julio Cesar Agudelo.	1,613		238.500
127	Alejandro Arango Uribe.	2,278		336.900
128	Juan David Velásquez y otro	1,419		209.900
129	Juan David Velásquez y otro	1,585		234.400
130	Héctor Darío Echevarría	1,889		279.400
131	Mary Luz Márquez	2,407		356.000
132	Luis A Rhenals	1,184		175.100
133	Iván de Jesús Mejía Palacio	3,158		467.000
134	Iván de Jesús Mejía Palacio	2,127		314.600
201	Ignacio Molina Giraldo	1,376		203.500
202	Luis Fernando Rada	1,376		203.500

203	Marco Aurelio Aristizabal	1,556		230.100
204	Renzo Lizarazu	1,483		219.300
205	Luis Ángel Vargas Ramírez	2,242		331.600
206	Diana Margarita Agúdelo Escobar	0,755		111.700
207	Fabio Gutiérrez G.	1,032		152.600
208	Margarita Miriam Zapata Orrego	1,022		151.100
209	Fabio Gutiérrez G. y Otra	1,071		158.400
210	Ligia Álvarez	1,085		160.500
211	Edwin Narváez	0,701		103.700
214	Jesús Azael Hernández	1,054		155.900
215	Plica Ltda.	1,408		208.200
216	Plica Ltda.	1,187		175.500
217	Inversiones J. Giraldo U y Cia S. en C. S.	1,217		180.000
218	Gustavo Candamil y Fija.	1,248		184.600
219	Arsenio Gómez y Otra	1,337		197.700
222	Margarita María Álvarez	1,617		239.100
223	Lida Ruiz Valencia	1,786		264.100
224	Luz Marina Arbelaez	1,965		290.600
225	Beatriz Elena Zuluaga Ruiz	1,551		229.400
226	Angela Maria Martinez	1,613		238.500
227	Gustavo Andres Zuleta	2,174		321.500
228	Inversiones J. Giraldo U y Cia S en C. S.	0,626		92.600
231	Carlos Andrés Hernández	0,689		101.900
232	Isaza Peláez y Cia. S. C. S.	1,934		286.000
234	Carmelina Bohórquez de L.	2,202		325.700
236	Luz Estella Yépez	1,514		223.900
52-44	Clara María Bravo	1,261		186.500
52-68	Flor Alba Acevedo Florez	1,243		183.800
52-70	Flor Alba Acevedo Florez	1,243		183.800
9901	Henry Lozano Serrano	1,960		289.900
9902	Henry Alejandro Lozano Montoya	2,045		302.400
9903	Orlando de Jesús Jaramillo	1,420		210.000
9904	Omar Eric Medina	1,420		210.000
9905	Juan Manuel Giraldo Gómez	2,024		299.300
9936	Gloria Elena Hiquita Acosta	0,946		139.900
	Servidumbre peatonal Patio del Unión			1.749.000
	Servidumbre conducción Energía Patio del Unión			

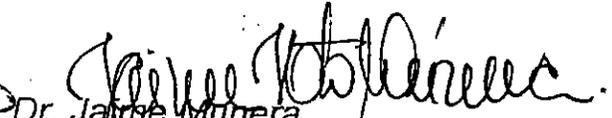
**Valor cuotas sostenimiento Enero a diciembre/2010
Sector A**

Oficinas	Cuartos Útiles	Parqueaderos	Propietario	Area	Sostenimiento C
1020	2	395 a 454	Cryogas S.A.	2416 mts	2.927.100
320			Hernando Florez	383.31 mts	371.750
420			Conalcreditos S.A.	383.31 mts	371.750

520			Conalcreditos.S. A.	534.13 Mts	518.000
	5	102 a 285	Parqueadero HJV Ltda.		2.924.350
		382 AL 385 y 390 al 395	Parqueadero HJV Ltda.		
	5	286 a 381 y 386 a 390	Hernando Florez		

Siendo las 11:15 a.m., el Sr. Presidente levanta la sesión.


Dra. Adriana María Gómez
Presidenta


Dr. Jaime Muñoz
Comisión verificadora


Dr. Jaime Soto
Comisión verificadora


Sr. Jorge Iván Rivera B.
Secretario.

Medellín, Agosto 20 de 2010



CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA P. H.

REFERENCIA: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA
Sectores A y B

Por orden del consejo general de administración en reunión celebrada el 13 de julio se aprobó convocar la asamblea extraordinaria; por tal motivo me permito citarlos a la asamblea general extraordinaria (Sectores A y B) de copropietarios de la persona jurídica Centro Comercial UNION PLAZA P. H.

FECHA DE LA REUNION: Agosto 31 de 2010.
DIA: Martes
HORA: 8:45 A. M.
LUGAR: Oficina de administración
DIRECCION: Cr. 50 #52-50 oficina 233 Medellín

El orden del día para la Reunión será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario.
3. Nombramiento de comisión para redactar y firmar el acta.
4. Adiciones al presupuesto general y aplicación retroactiva de enero a diciembre de 2010

CARTERA MOROSA

Local	Propietario	Valor
52 38/105	Marcos Fraynd	\$ 4.653.605.00
131	Mary Luz Márquez	1.770.055.00
207	Fabio Gutiérrez	1.265.170.00
218	Gustavo Candamil	3.058.719.00
224	Inversiones lucasa s.a.	3.483.582.00
226	Ángela María Martínez	1.450.075.00

CARTERA DEMANDADA

102	Gabriel Jaime Botero	26.579.764.00
123	Almacén los Profesionales	55.259.717.00
9905	Juan Manuel Giraldo	28.298.456.00



Transcribimos los artículos 67 y 72 del Reglamento de Propiedad Horizontal, para su mayor información.

ARTICULO 67: QUORUM DELIBERATORIO.

Habrá quórum deliberatorio en la Asamblea General extraordinaria, con la concurrencia de personas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los factores de participación en la Persona Jurídica.

Si por falta de quórum no pudiere sesionar la Asamblea en la fecha y hora señaladas en la convocatoria, se celebrará una nueva sesión al día siguiente en el salón de la oficina de administración del C. Cial Unión Plaza a la misma hora. Constituyendo en ésta quórum suficiente para deliberar, cualquier número plural de factores de participación.

Se encarece su puntual asistencia, ya que las determinaciones son de carácter obligatorio para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la reunión.

En caso de no poder asistir le pedimos el favor de hacer llegar a la Oficina de la Administración antes del día 30 de Agosto de 2010, su representación por escrito debidamente diligenciada mediante el desprendible que adjuntamos a la presente.

Atentamente,

Iván Rivera B.
Representante legal



Medellín, 31 de Agosto del 2010

Señores

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CENTRO COMERCIAL UNION PLAZA
MODULA C
E.D.S.**

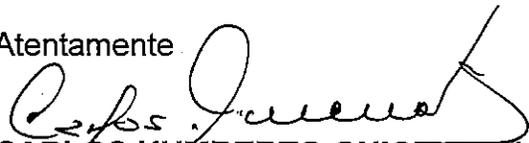
CARLOS HUMERTO QUICENO ALVAREZ, identificado con la CC d70'098.983.de Medellín, actuando en representación de CRYOGAS S.A., según poder adjunto, y de Don Hernando Florez Grisales y de HJB LTDA, igualmente según poder adjunto, manifiesto que presento mediante este documento la siguiente constancia:

1. Por disposición constitucional, el debido proceso debe observarse en todas las actuaciones publicas y privadas
2. El Artículo 35 del Reglamento de Copropiedad Horizontal del Centro Unión Plaza, faculta al Consejo de administración para citar a Asamblea Extraordinaria cuando las sumas presupuestadas resulten insuficientes para atender las expensas comunes, o cuando los ingresos son insuficientes.
3. El Consejo de Administración, para cumplir con esta disposición legal, debe en reunión:
 - a. Analizar el presupuesto detenidamente a fin de determinar si hay la justificación real y reglamentaria para adicionarlo
 - b. Votar por mayoría, si es necesario reajustarlo o no. En caso de que se decida reajustarse luego de valorar la situación y definir que es insuficiente con la mayoría reglamentaria, debe de convocar y dejar constancia en el acta a una asamblea extraordinaria con fecha y hora debidamente aprobada en los términos reglamentarios por los miembros asistentes al Consejo de administración
4. En la Convocatoria a esta Asamblea de fecha del 20 de Agosto del 2010, se dice que por Orden del Consejo General de Administración en reunión celebrada el 13 de julio, se aprobó convocar la Asamblea extraordinaria, por tal motivo se cito a los copropietarios a ella.

5. En la reunión del Consejo de Administración del 13 de Julio del 2010, dentro del Orden del día, Numeral 4, dice: "Análisis del presupuesto general". En la discusión del presupuesto intervinieron varios miembros del Consejo de Administración, intervención que no refleja según lo transcrito en el acta, que se hubiere presentado la ejecución presupuestal del SECTOR C para su análisis, análisis que determinara el déficit o la falta de ingresos tal como lo dispone el Reglamento; transcripción que refleja que no hubo una análisis de la ejecución; que no hubo un análisis del déficit relacionado con cada rubro DEL SECTOR C, ó MODULO C, transcripción que no refleja que se hubiere discutido y aprobado por parte del Consejo de administración la adición al presupuesto aprobado en la Asamblea Ordinaria Anual de Marzo del 2010 del SECTOR C, o MODULO C, y menos aún existe constancia de la convocatoria a una Asamblea extraordinaria, ni la fecha para su celebración, pues en el punto 5 que habla de proposiciones y varios, se dijo: que una vez llegara el Sr. Guillermo Acosta se citaría a Asamblea extraordinaria, lo cual significa que una vez llegase el Sr. Acosta, debería citarse a una reunión del Consejo de administración, para que cumplido los requisitos Reglamentarios, se convocara a la Asamblea extraordinaria previamente se hubiese analizado la ejecución presupuestal en los términos antes mencionados.

6. No sobra recordar que según el Artículo 31 del Reglamento de la Copropiedad, el MODULO C, a la vez que identifica los factores de participación en la persona jurídica, determina la proporción con la que cada bien de dominio exclusivo debe contribuir al cubrimiento de los gastos generales del edificio, o MODULO C, que tienen relación con la mejora y conservación de los bienes afectados al uso común de todos los propietarios de acue4rdo con la clasificación contenida en el artículo 22 del citado reglamento.

Atentamente



CARLOS HUMBERTO QUICENO ALVAREZ
CC 70. 098.983

PROYECTO PRESUPUESTO GENERAL MENSUAL SECTORES A Y B VIGENCIA 2010

GASTOS DE PERSONAL	Proy 2010
Nomina	2.658,0
Vigilancia	2.550,0
Nomina Videc-Galaxia	4.633,0
prestaciones sociales	2.735,0
Dotación y suministro	150,0
Prestaciones extralegales	285,0
Salud Ocupacional	180,0
Honorarios revisor fiscal	435,0
Honorarios contabilidad	503,0
Servicios Administracion	2.226,0
	16.355,0
GASTOS DE ADMON	Proy 2010
Legales, juridico y asesorias.	350,0
Fondo de reserva x reglamento	150,0
Bancarios	175,0
Papelaria y fotocopias	210,0
Servicios publicos	4.350,0
Tasa de aseo	650,0
Telemonederos	-
Cuota fenalco	127,0
Seguros	-
Provision cartera	1.417,0
Gastos de representación consejo	100,0
	7.529,0
GASTOS DE SOSTENIMIENTO	Proy 2010
Mant. Aire acondicionado	0,0
Mant. Edificio	1.464,0
Monitoreo de alarma	0,0
Mant. Subestación electrica	100,0
Fumigación	0,0
Material de aseo y cafeteria	174,0
Decoración Navidad aguinaldos	210,0
Publicidad	1.700,0
Imprevistos	230,0
	3.878,0
TOTAL GASTOS	27.762,0

Atentamente,


Ivan Rivera B
Representante legal





INGRESOS	Proy 2010
cuotas de admon Sector B.	10.154,0
Cuota Adinistración sector A	7.113,0
Total cuotas	17.267,0
Total cuotas A y B	17.267,0
Aprovechamiento zonas comunes	8.400,0
Servidumbre Patio del Unión	1.417,0
Diversos	278,0
Telemonederos	-
Recuperaciones	
Servicios publicos zona comun	400,0
	27.762,0

Atentamente,


Iván Rivera B
 Representante legal



Medellín, Septiembre 15 de 2010.

CIRCULAR: # 461

PARA: PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS o USUARIOS.
DE: Administración.

Asunto: Publicación ac ta asamblea Extraordinaria agosto 31.

Me permito manifestarles que el acta de asamblea extraordinaria celebrada en la oficina de administración el pasado 31 de agosto del corriente, se encuentra publicada en la cartelera de la oficina de administración y esta a disposición del propietario que la solicite.

Atentamente,



Iván Rivera
Administrador General.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2009

1. ENTE ECONOMICO

EL CENTRO COMERCIA "UNION PLAZA". propiedad horizontal constituida de acuerdo con las leyes colombianas se encuentra en el registro de propiedades horizontales desde el día diez(10) de mayo de mil novecientos noventa y dos bajo el No 094 a folio 172 del libro primero . EXPEDIENTE No 02-42770-06

2. DISPONIBLE

El saldo de esta cuenta corresponde al valor que hay a diciembre 31 de 2009 distribuidos asi :

Caja: \$ 4.095.250

Bancolombia: \$579.953

COLMENA BCSC: \$ 25.075.689

En el mes de octubre se cambio la entidad financiera Bancolombia por COLMENA BCSC una vez analizados los costos de manejo en cada una de ellas.

3. INVERSIONES

El encargo fiduciario que había en Fiducolombia se traslado en su totalidad a FIDUCOLMENA y su saldo a diciembre 31 es de \$ 20.168.576

4. CUENTAS POR COBRAR

NIT	NOMBRE	DICIEMBRE	
		SALDO	INTERESES
	CUOTAS DE ADMINISTRACION		
227-5	ZULETA ANDRES	343.123,00	
218-9	CANDAMIL GUSTAVO Y FLIA	1.528.300,00	19.970,00
224-3	LIBERTAD URBAN S.A	1.718.653,00	45.822,00
105-5	MARCOS FRAYND SZYLER	4.067.806,00	
130	ECHAVARRIA HECTOR DARIO	669.491,00	5.219,00
9.902-1	JIN KIM PARK	222000	
9.903-7	SANCHEZ V DERLY DEL SOCORRO	950000	
		9.499.373,00	

8 .FONDO DE RESERVA POR REGLAMENTO

El fondo se conforma con un porcentaje no inferior al 1% del presupuesto anual de gastos comunes para atender expensas imprevistas y que se salen de los gastos normales.

9.INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES: En este rubro se encuentra causado el valor total de la facturación del año 2009 por concepto de cuotas de administración.

CONCEPTO	VALOR
CUOTAS DE ADMINISTRACION	171.340.764,00
DESCUENTO POR PRONTO PAGO	19.873.047,00
DESCUENTOS ESPECIALES	12.993.376,00
FONDO DE IMPREVISTOS	1.684.750,00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	140.159.091

INGRESOS NO OPERACIONALES: Comprende los rendimientos financieros que genera la cuenta de ahorro, el encargo fiduciario, las indemnizaciones por siniestros e incapacidades, además el arrendamiento recibido de zonas comunes, baños y los aportes por cuota de administración realizados por el sector A.

CONCEPTO	VALOR
INGRESOS POR INTERESES	21.421.793,00
INTERESES FINANCIEROS	2.579.775,00
INTERESES MORA ADMON	18.842.018,00
APROVECHAMIENTOS	109.641.127,00
APROVECHAMIENTOS ZONAS COMUN	93.858.677,00
MANTENIMIENTO TERRAZA	1.846.000,00
DIVERSOS	6.550.000,00
SERVICIOS PUBLICOS ZONAS COM	3.945.450,00
TELEMONEDERO	3.441.000,00
APORTES SECTOR A	64.203.000,00
	195.265.920,00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2009 Sector "A"

1. Ente Económico

EL CENTRO COMERCIA "UNION PLAZA". propiedad horizontal constituida de acuerdo con las leyes colombianas se encuentra en el registro de propiedades horizontales desde el día diez (10) de mayo de mil novecientos noventa y dos bajo el No 094 a folio 172 del libro primero. EXPEDIENTE No 02-42770-06

2. CAJA Y BANCOS

El valor \$ 5.414.319 registrado en esta cuenta corresponde al saldo disponible en forma inmediata.

3. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar deudores varios corresponden a servicio de vigilancia y cuenta entre sectores adeudados a la fecha.

DETALLE	SALDO
DEUDORES VARIOS	
CONALCREDITOS	172.110
CRYOGAS S. A	4.475.112
SECTOR B	2.470.689
SALUD TOTAL	78.959
PARQUEADERO H.J.V	312.543
PROVISIONES	
SECTOR B	-1410.360

4. CUENTAS POR PAGAR

Comprende las obligaciones a favor de terceros las cuales se componen de gastos causados dentro del periodo en el que se incurrió el gasto, también servicio de vigilancia prestado por el sector "B"

CONCEPTO	VALOR
Servicios públicos	869.778
Otros costo y gasto por pagar	1.376.541

**Unión
Plaza**

Centro Comercial

NIT. 800.134.211-5

Medellín, Septiembre 15 de 2010.

CIRCULAR: # 461

PARA: PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS o USUARIOS.
DE: Administración.

Asunto: *Publicación acta asamblea Extraordinaria agosto 31.*

Me permito manifestarles que el acta de asamblea extraordinaria celebrada en la oficina de administración el pasado 31 de agosto del corriente, se encuentra publicada en la cartelera de la oficina de administración y esta a disposición del propietario que la solicite.

Atentamente,



Iván Rivera
Administrador General.

