

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
ACTA No.102**

Lugar y Fecha : Bogotá, D.C., Teatro Cádiz  
Marzo 31 de 2012

Órgano que convoca : Administración – Representante Legal  
Marina Stark de Granados

Forma de Convocatoria : Comunicación enviada a cada propietario de bien de  
Dominio particular, de acuerdo a las normas legales  
Vigentes.

**ORDEN DEL DIA:**

1. Confirmación asistencia, Inscripciones, verificación del Quórum e Instalación de la Asamblea
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Lectura Certificación Acta 101 Asamblea General Ordinaria celebrada el 26 de Marzo de 2011.
4. Lectura y Aprobación del Reglamento de la Asamblea General Ordinaria
5. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea General Ordinaria
6. Nombramiento Comisiones de Verificación Acta de Asamblea General Ordinaria y Comisión de Escrutinios
7. Presentación Informes:
  - a) Informe de Junta Directiva
  - b) Informe de Administración
  - c) Propuesta para la recuperación de cartera
8. Presentación de Estados Financieros a Diciembre 31 de 2011
  - a) Informe de Revisoría Fiscal y Dictamen.
  - b) Aprobación Estados Financieros a Diciembre 31/2011
9. Elección de Revisor Fiscal
10. Posesión de la Junta Directiva
11. Propositiones y varios.

**DESARROLLO**

**1. CONFIRMACIÓN, ASISTENCIA, INSCRIPCIONES Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

Siendo las 2:55 p.m. del día 31 de marzo de 2012, en las instalaciones del Teatro Cádiz se da comienzo a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño ASOCUAN.

En primer lugar, el señor Miguel Ángel Poveda en su calidad de Presidente de la Junta Directiva, informa que se encuentran debidamente inscritas en los libros de registros instalados a la entrada del recinto, 397 unidades privadas y 10 comunales de un total de 768, lo que representa 52.34% de los coeficientes de copropiedad, constituyéndose, por lo tanto, quórum reglamentario, amplio y suficiente, para

sesionar, deliberar, y tomar decisiones, lo cual es verificado y confirmado por la Revisora Fiscal.

## **2. LECTURA Y APROBACION ORDEN DEL DIA**

El Sr. Miguel Poveda hace lectura del orden del día anotado anteriormente, el cual fue entregado en su debida oportunidad a cada copropietario junto con la convocatoria a la Asamblea, la Asamblea por unanimidad, le imparte su aprobación. (VER ANEXO No. 4-un folio)

## **3. LECTURA CERTIFICACION ACTA No.100 DE MARZO 31 DE 2011**

Leída la certificación del Acta No. 99 de la Asamblea General Ordinaria celebrada el 27 de marzo de 2010 fue aprobada por unanimidad. (VER ANEXO No. 3-un folio)

## **4. LECTURA Y APROBACION DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

Una vez leído el reglamento de la Asamblea General Ordinaria, es aprobado dicho reglamento por la unanimidad de los asistentes(VER ANEXO 3-dos folios)

## **5. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

Para la función de Presidente de la Asamblea se propone a la asamblea los nombres de los copropietarios Luis Alberto Nieto, Ricardo Rojas, Martha Tavera y Roberto Hermida. Los tres primeros declinan al cargo, así que la Asamblea por mayoría designa al doctor Roberto Hermida, y posteriormente a la copropietaria Rocío Soler como Secretaria de la Asamblea.

## **6. NOMBRAMIENTO COMISION DE APROBACION DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL Y DE ESCRUTINIOS**

Para la Comisión de verificación del Acta de la Asamblea General Ordinaria se designan a los copropietarios: Marcela Palomino, Nelson Aguilera y Berenice Gómez,

Para la Comisión de Escrutinio se designan a los copropietarios; Jorge Lozano, Ricardo Rojas, Alberto Nieto y Ariel Acosta.

## **7. PRESENTACION DE INFORMES**

### **a) JUNTA DIRECTIVA**

En representación de la Junta Directiva el señor Miguel Ángel Poveda presenta el informe de dicho organismo. Ver ANEXO No.5 el cual consta de 7 folios, y hace parte integral del Acta.

### **b) ADMINISTRACION**

Una vez presentado el informe y previo algunas aclaraciones este informe queda presentado y considerado por la Asamblea General Ordinaria. ANEXO No.6, el cual consta de folios, y hace parte integral del Acta.

### **c) PROPUESTA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA**

Cuando se quiso hacer la presentación de este punto, el archivo no abrió, así que se pensó en dar paso al siguiente punto mientras solucionaban el problema.

El presidente de la asamblea llama la atención de que no se pueden saltar el orden del día ni se pueden hacer observaciones a los informes y que el que quiera hacer una observación que lo pase por escrito. No obstante la asamblea cambia el punto para después de la presentación de los estados financieros.

## **8. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2011.**

### **a) INFORME DE REVISORIA FISCAL Y DICTAMEN**

Leído el informe y su dictamen además de hacer algunas aclaraciones al mismo, se desarrolló sin contratiempos, quedando presentado y considerado por la Asamblea General Ordinaria. ANEXO No.7 el cual consta de 9 folios, y son parte integral del Acta.

### **PROPUESTA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA**

Solucionado el problema de apertura del archivo, se reinicia el punto de propuesta de Recuperación de Cartera

La tesorera informó a la asamblea que había muchas cuentas por pagar y no había recursos, por lo que era necesario organizar la casa, ya que las cuentas por cobrar también eran muy altas. Ella hace entonces su presentación ( VER CD, ANEXO 8) y dentro de su informe resalta que aunque el consumo de agua bajó, las cuentas por cobrar de los deudores (Cuotas de Administración y Arriendos) subió y en este momento es difícil recaudar los intereses por este rubro. Comenta que el 88% de los copropietarios son cumplidos y muestra los 20 casos de cuentas por cobrar más grandes en lo que se refiere a cuotas de administración. De estos 20 casos, en algunos se ha fallado a favor pero hasta la fecha no se ha definido los procesos y en otros casos los abogados no han logrado resolverlos.

Presenta entonces una propuesta de saneamiento para recuperar la cartera y es la siguiente: "que a quienes cancelen a tiempo sus deudas con los gastos de abogado, se les condonará los intereses de la siguiente manera:

El 80% si cancelan antes del 16 de Junio  
El 60% si cancelan antes del 16 de Julio  
El 40% si cancelan antes del 16 de Agosto  
El 20% si cancela antes del 14 de Septiembre}

Y esto aplicaría para todos los morosos hasta el momento.  
Se somete a aprobación de la asamblea la propuesta de la tesorera.

Leonor Kunzel aclara que la junta pensó en esta propuesta para que sea llevada a cabo por esta ÚNICA VEZ.

Antes de realizar el proceso de aprobación o desaprobación de dicha propuesta, se da paso a la intervención de algunos presentes en la asamblea en el siguiente orden:

- 1- Martha Tavera pregunta por qué se deja llevar a cuentas tan altas, que qué pasa con los apartamentos que han sido invadidos y comenta que no se ven los procesos de los abogados, resaltando que hay abogados que llevan con un proceso hasta 7 y 10 años.
- 2- El señor Nieto del A1 entrada 1 apto 401 solicita que se haga una buena relación de dichas cuentas
- 3- Doña Martha Garzón del B5 1302 agradece a la Junta Directiva el trabajo que han hecho
- 4- El señor Nelson Aguilera del B2 707 comenta que en el B2 si hicieron discusión sobre la provisión de cartera y que allí la revisora fiscal dijo que haría una salvedad al respecto (cosa que si hizo en su informe a la asamblea). Que la provisión se debe hacer en los tres años propuestos.
- 5- La Señora Gladys Ibáñez del edificio B1 pregunta a quien le van a cobrar la gran deuda que el apartamento del edificio A1 tenía con la administración ya que éste ya fue vendido.
- 6- Finalmente se le da la palabra a la señora Ana María Rangel, pregunta por qué algunos de los morosos no pagan si están cancelando la administración actual.

A todas estas preguntas aclara la tesorera con respecto a la pregunta de la señora Gladys Ibáñez que como los dueños anteriores del apartamento vendieron sin obtener el paz y salvo de la administración, entonces que el nuevo dueño se ha de encargar entonces de la deuda.

Se propone hacer la votación sobre la propuesta de recuperación de cartera levantando la mano, pero la tesorera lo objeta, informando que este sistema no aplica en este caso, que no es posible porque es dinero que va a recibir la administración y en ese caso toca uno por uno. Además recalca que esta condonación de la deuda es para todos los deudores morosos.

Se procede a hacer la votación, obteniendo los siguientes resultados:

SI APRUEBAN: 440 votos  
NO APRUEBAN: 11 votos  
EN BLANCO: 5 votos

Con estos resultados se da por aprobada la propuesta para la potencial recuperación de cartera.

#### **b) APROBACION ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2010**

El señor José Ignacio Barbosa, Contador, recuerda a los asistentes que los Estados Financieros fueron presentados previamente en las diferentes asambleas de edificio,

más sin embargo nuevamente hace la presentación de éstos brevemente a la asamblea general a través de gráficas.

La tesorera Olga Mercedes Rincón solicita que se haga la presentación de la propuesta para la recuperación de cartera y con la aprobación de la asamblea se retoma este punto que había quedado pendiente.

Una vez definido este punto, se vuelve nuevamente al numeral b del punto 8 para la aprobación de los estados financieros, pero primero solicitan ampliar información acerca de los préstamos a edificios y sobre qué base. Igualmente piden que se aclare dónde queda los dineros recibidos por las programadoras que vienen a filmar al C.U.A.N.

La revisora fiscal contesta a la primera pregunta, que en la medida que se recauden las multas correspondientes a cada edificio, estos dineros se utilizarán para amortizar las deudas que tiene cada edificio con la administración. En cuanto a la segunda pregunta, responde que estos dineros recibidos por las programadoras están incluidos en lo que se llama “espacios”, que son parte de los ingresos presentados en los Estados Financieros.

Otro asistente a la asamblea pregunta acerca de cómo se han de aprobar los Estados Financieros: si tal cual están o fraccionando la provisión a tres años.

El señor Juan Martínez toma la palabra para hacer una moción de procedimiento, aclarando que la votación debe hacerse por coeficiente.

Finalmente se procede a realizar la votación para la aprobación de los Estados Financieros, obteniendo los siguientes resultados:

SI APRUEBAN: 353 votos  
NO APRUEBAN: 34 votos  
EN BLANCO: 42 votos

Con dicha votación quedaron aprobados los Estados Financieros

La tesorera solicita que no se tenga en cuenta aún los dineros que van a recibir por Olímpica hasta tanto no se tengan y que sea luego la asamblea la que decida en qué se han de invertir.

## **9. PRESENTACION Y APROBACION CUOTA DE ADMINISTRACION (EXPENSAS) PARA LA VIGENCIA 2012**

Se presenta por parte de la Administración la propuesta de incrementar la cuota de administración (Expensas) en un 6%, De la misma forma se proponen por parte de los integrantes de la asamblea incrementos del 8% y 10%. Se procede a realizar la votación para su aprobación, pero antes se debate entre diferentes propuestas y la mayoría de quienes hablaron sugirieron que deberíamos ser conscientes de ser responsables de las necesidades del C.U.A.N.. Leonor Kunzel destaca que es necesario colocar un puesto más de celaduría para la portería No. 2 y que eso cuesta alrededor de \$3.900.000 (tres millones novecientos mil pesos m/cte aproximadamente). Se aclara también que la votación que se hace es solo para el

aumento de porcentaje en la cuota de administración, más no se aprueba un presupuesto (VER ANEXO 9 – un folio). Se define finalmente la discusión con tres propuestas sugeridas entre todos los asistentes. 6%, 8% y 10%. Los resultados del escrutinio fueron:

Por el 6%: 253 votos  
Por el 8%: 181 votos  
Por el 10%: 25 votos  
En blanco: 2 votos

Queda así aprobado el incremento del 6% para las cuotas de administración para la vigencia del 2012.

#### **10. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL**

La revisora fiscal actual informa que dicha convocatoria se publicó en la página del SENA de conformidad con la legislación vigente para esta clase de convocatorias.

Se informa a los presentes que de las personas que se inscribieron y enviaron su hojas de vida para el cargo, solo uno de ellos se hizo presente en este momento, el señor LUIS ALBERTO GÓMEZ RINCÓN, por lo que se le llama para que haga su presentación. Luego de ello se informa que la otra postulante para el cargo es la actual Revisora Fiscal CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZÁLEZ quien igualmente interviene.

Se someten a votación los postulados dando el siguiente resultado:

CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZÁLEZ. 268 votos  
Por LUIS ALBERTO GÓMEZ RINCÓN 91 votos.  
Abstenciones: 2 votos.

Queda entonces reelegida a CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZÁLEZ como Revisora Fiscal del C.U.A.N.

#### **11. POSESIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA**

Se procede a llamar a los elegidos por cada edificio para el periodo marzo 2011 a 2012 según asambleas de edificio. A continuación se hacen presentes y pasan al frente de la asamblea y hacen el respectivo juramento para su posesión (VER ANEXO No. 10 - dos folios)

#### **12. PROPOSICIONES Y VARIOS**

Se abre el debate y se da la palabra para que los copropietarios se expresen, presentándose las siguientes peticiones y comentarios:

- Que se revisen las cuotas por automóviles
- Que se haga una revisión a la inclinación de los edificios
- Que se hagan las presentaciones e informes en las asambleas de edificios



## ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO

- Que se hagan efectivas las normas expuestas en la cartilla de reglamento de convivencia, principalmente lo de la ropa colgada en las ventanas, la grosería de las personas y el vandalismo
- Que se controle lo de los parqueaderos y el ingreso de los vehículos a éstos
- Que se instalen más cámaras y que éstas funcionen adecuadamente
- Solicitan que se publique el cuidado de los ascensores
- El señor Alexander Garavito solicita poder firmar la asistencia porque cuando llegó ya habían levantado las mesas de asistencia
- Que nuestros parqueaderos no los usen como parqueaderos públicos
- Que no se alquile la cancha de football
- Que no se eche comida a las palomas.
- Que se invierta dinero en jardinería y juegos infantiles
- No ser groseros con los vigilantes porque nos piden el carnet sino más bien colaborar en ello y educar bien a nuestros hijos para que no hagan daños en el C.U.A.N.

Siendo las 7:30 p.m. y no habiendo más puntos a tratar, el Presidente de la Asamblea General de Copropietarios del C.U.A.N. la da por terminada y levanta la sesión.

**ROBERTO HERMIDA IZQUIERDO**  
Presidente

**MARTHA ROCIO SOLER MENDOZA**  
Secretaria