

CÁMARA COMERCIO
C A R T A G E N A
Nít. 890.480.041-

RADICADO No: 9511852

MATRÍCULA: 290581-28

NIT: 900398038

NUC RUE No:

SOLICITADO: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESID **FECHA Y HORA:** 2024-09-23 2:17 P.M.

CLIENTE: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENC **IDENTIFICACIÓN:** 900398038

DIRECCIÓN: PASEO BOLIVAR CRA 17 No.38-38

TELÉFONO: 6660636

CONTACTO: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDI **TELÉFONO:** 6660636

SEDE: MANGA

USUARIO: ROBERTO TAPIAS

CONSECUTIVO: 20240923-0020

VLsabfkRdFTmbaYi

TIPO	CPTO	DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNIT.	IVA	VALOR
Prov	90 003	ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS RECURSOS	1	0,00	0,00	0,00
EFFECTIVO 0,00		CHEQUE 0,00		CONSIGNACIÓN 0,00	SUBTOTAL	0,00
T. DÉBITO 0,00		T. CRÉDITO 0,00			IVA	0,00
TOTAL CANCELADO		CERO PESOS CON 00 CENTAVOS			TOTAL	0,00

Este comprobante de pago no corresponde a la factura de venta. La factura electrónica será enviada al correo electrónico informado.

Soñores

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

Atn: Dra. GINA GENTILE MEUSBURGUER

Directora de Registro

E.S.D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN CONTRA LA RESOLUCIÓN EMITIDA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024

RADICADO: 290581 -28

KAREN MEDONZA ALARCON, mayor y vecina de esta ciudad, identificada plenamente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de representante legal de la Asociación de Propietarios de la Urbanización La Española, identificada con el Nit: 900398038-2, con email: email: laespanola2017@gmail.com, inscrita en esta Cámara de Comercio, de manera respetuosa concurro ante su competente autoridad con el objeto de presentar oportuna y tempestivamente RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN contra la resolución emitida el día 19 de Septiembre de 2024, del asunto de la referencia, por las razones que a continuación se exponen.

SITUACIÓN FÁCTICA

* La Asociación de Propietarios de la Urbanización la española, es una entidad sin ánimo de Lucro, inscrita en Cámara de Comercio de Cartagena, identificada con el NIT: 900-398038-2.

* El día 12 de septiembre recibimos de parte de ustedes por correo, una misiva de alerta de Fraude por una posible inscripción de Un Acta de Asamblea Extraordinaria a nombre de la Asociación, emitida y entregada por personas no autorizadas, con el fin de modificar la conformación de la Junta Directiva, de forma contraria a los estatutos de la asociación.

* Esa notificación de alerta de fraude fue contestada de manera inmediata, reportando que las personas que intentan inscribir el acta, no son las idóneas par tal fin, debido a que los procedimientos o tramites efectuados para una asamblea extraordinaria fueron de manera irregular, tornándose con ello un acta espuria ideológicamente.

En esa Oposición de Solicitud de negación de inscripción, se consignaron los datos pertinentes.

* Una vez que manifestamos o reportamos nuestra oposición de inscripción de acta, ustedes nos dieron dos días Hábiles para interponer una denuncia Penal en contra de las personas que posiblemente cometieron del delito de falsedad de Documento, porque según el dicho de ustedes, de esa forma se abstendría la Cámara de Comercio de Cartagena de registrar la modificación solicitada.

Efectivamente interpusimos la debida denuncia tal como lo recomendó esta entidad.

* Luego de lo anterior volvieron a llegar a nuestros correos dos alertas más de Fraude a la inscripción de junta directiva, las cuales fueron contestadas en igual forma, es decir, en plena oposición anunciando los actos fraudulentos.

* A Nosotros como Asociación de Propietarios de la Urbanización la Española, en ninguna ocasión se nos trasladó COPIA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS POR LOS SOLICITANTES DE LA INSCRIPCIÓN (Prueba Documental), violando con ello nuestro derecho de Defensa.

* El día 19 de Septiembre de 2024 nos notificaron que esta Cámara de Comercio efectuó el registro del acta irregular y con ello negaron de plano nuestra oposición a la solicitud de inscripción. Dicha Resolución no se encuentra en firme ni Ejecutoriada.

* La razones que motivaron a esta entidad en la resolución que se impugna son:

1- Que se fundaron en el Numeral 1.1.12.6 de la Circular Externa, N.º 100-000002 del 25 de Octubre de 2022 de la Supersociedades.

2- Que solo se podrá presentar oposición a la solicitud de registro antes de que se efectúe la inscripción únicamente en dos casos “ PRIMERO: La persona que aparece firmando la petición de modificación de información o el acta o documento del cual se solicita su registro, manifiesta no haberlo suscrito. SEGUNDO: El titular de la información advierte que el acto o documento presentado para inscripción no es de su procedencia por corresponder a un tercero ajeno a la entidad”

2- Manifestó esta entidad que el asunto de la oposición se resolvió teniendo en cuenta la circular externa de la supersociedades, y que los motivos expuestos por nosotros no se ajustan a ninguna de las dos causales antes citada.

3- Manifestó en igual forma que “ la presentación de la denuncia obedece a el delito de Falsedad en documento privado, pero en el mismo se establece que es contra un grupo de propietarios de los bienes inmuebles asociados al conjunto residencial , lo que escapa a que se pudiera enmarcar en que el acta presentada proceda de terceros ajenos a la Asociación”

4- Por otro lado, también en la resolución que se ataca en reposición y en subsidio apelación, se estipuló que al hacerle un control de legalidad a la solicitud de inscripción del acta y encontrando Acta N.º 03, bajo radicado 9502416, decidieron efectuar dicho registro dando oportunidad para presentar los recurso de ley.

5- Ésta Cámara de Comercio decidió registrar, según sus apreciaciones, y según los preceptuado al interior de los estatutos y la Ley con respecto al cumplimiento en cuanto a términos de convocatoria, quorum deliberatorio, mayorías y requisitos formales que deben cumplir las actas conforme a lo reglado en el artículo 189 del Código de comercio en concordancia con la Circular externa numeral 1.5.2.2. de la Super intendencia de Sociedades.

CONSIDERACIONES DEL REPONENTE Y EN SUBSIDIO APELANTE.

Respetado Agente de Cámara de comercio, como primer reparo o yerro que se endilga, está, el **ERROR POR FALSO JUICIO DE IDENTIDAD EN LA APRECIACIÓN Y ALCANCE QUE SE LE DIO AL ACTA PRESENTADA POR LOS PETICIONARIOS PARA EL CAMBIO DE JUNTA DIRECTIVA.**

Como fundamento de lo anterior traigo a colación la sentencia C- 670 de 2025, de la honorable Corte Constitucional, fallo totalmente obligante, que determina y ordena que “ que las ESAL son instituciones que surgen de la expresión libre de la voluntad de sus constituyentes y solo pueden obrar dentro del marco de sus estatutos debidamente inscritos y aprobados, por las autoridades competentes y solo se obligan a través de su representante legal debidamente inscrito.” (negrillas son mías)

Así las cosas, resulta de manera obligatoria tomar a los estatutos de la asociación como norma principal a efectos de registrar cualquiera modificación solicitada para inscripción.

- Los peticionarios del cambio de registro presentaron un acta en la que anunciaron la modificación de la junta directiva, pero dicho documento fue elaborado sin la verdadera observancia de los ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LA ESPAÑOLA, por ejemplo:
 - * La convocatoria a la asamblea extraordinaria de Propietarios la efectuaron un grupo de personas sin identificación, ni individualización alguna que pudiera hacer inferir que los convocantes fueron propietarios o miembros de la asociación de la urbanización. En igual forma no se estipuló en esa convocatoria a asamblea extraordinaria, el número de propietarios con voz y voto que constituyeran la mitad más uno, para convocar a dicha asamblea.

Lo anterior debido a que el artículo Noveno de los estatutos de la Asociación es la norma que prima en atención para poder efectuar una convocatoria de asamblea extraordinaria de manera formal, la cual reza: *"ARTÍCULO 9. – REUNIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea General se reunirá de manera ordinaria cada seis (6) meses, por convocatoria escrita por el presidente o el revisor fiscal con quince (15) días de antelación, fijada en lugar común del Conjunto. Las reuniones EXTRAORDINARIAS se realizarán cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la ASOCIACIÓN así lo exijan, por convocatoria del Presidente, el revisor Fiscal o por mayoría absoluta de sus miembros con quince (15) días antes de la fecha de la reunión, fijada en lugar común del Conjunto."* (negrillas fuera de texto.)

Resulta que un grupo de personas sin identificación alguna, convocó de manera arbitraria a una asamblea extraordinaria sin el cumplimiento de los requisitos ordenados en el artículo ante citado, como tampoco estipularon en dicho medio de convocatoria si los convocantes conformaron la mayoría absoluta, (desde el mismo instante de convocatoria, la asamblea extraordinaria se revistió de ilegalidad).

Amén de lo anterior, un grupo de propietarios decide hacer una reunión que la catalogaron entre ellos como asamblea extraordinaria a nombre de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION LA ESPAÑOLA, a efectos de quitar de tajo a los miembros actuales de la junta directiva.

En dicha reunión los participantes realizaron conductas con inobservancia de los estatutos, cometiendo con ello, los siguientes errores y/o arbitrariedades: a) Efectuaron Una, dizque, asamblea extraordinaria, sin la presencia de los miembros de la junta directiva actual. b) No nombraron ni presidente, ni secretario de la asamblea, colocaron una mesa con dos personas, en el centro de la reunión, desde mucho antes de que se constituyera o no el posible quorum, esas personas ya estaban moderando la reunión, es decir, no hubo el momento o la etapa en la que se eligiera de manera democrática al presidente y secretario de la asamblea. c) Se celebró una asamblea con personas que la mayoría no cumplen con sus obligaciones como socios, por encontrarse morosos en el pago de las cuotas de administración, requisito fundamental para poder tener voz y voto en cualquiera de las asambleas según el régimen estatutario que nos obliga d) Reiteraron el nombramiento de la revisora fiscal, cuando como orden del día, habían estipulado el cambio de este organo fiscal, en inclusive leyeron según el dicho de muchos testigos, el postulamiento de unas personas que no estuvieron, siquiera presente en esa reunión. Como tampoco estuvo la presencia de la Revisora Fiscal legalmente constituida. e) Tampoco tuvieron en cuenta el artículo 13 de los estatutos, habida cuenta que eligieron junta directiva sin el quorum necesario para tal fin. Así *" ARTÍCULO 13. - QUÓRUM PARA ELECCION DE JUNTA DIRECTIVA – REFORMA DE ESTATUTOS O DISOLUCIÓN DE LA ASOCIACIÓN: Se requiere la presencia de por lo menos las dos terceras partes (2/3) de los asociados con voz y voto y quedan aprobadas las propuestas con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes."* En el caso en concreto no se efectuó el quorum respectivo, por el contrario, todo lo hicieron bajo la fuerza impulsiva y la soberbia de querer imponer la voluntad de esas personas a toda costa.

Por estas pequeñas, pero potísimas razones la mal nombrada “Asamblea Extraordinaria De La Asociación De Propietarios De La Urbanización La Española” ¡¡¡Nació Muerta Jurídicamente!!!

Para mayor contextualización le rogamos ver los artículos del 6 al 30 de los estatutos de la Asociación.

Señores Cámara de Comercio.

Ustedes al tomar como prueba el acta aportada por los peticionarios para inscripción, cometieron un error por falso juicio de identidad, al darle el alcance idóneo para la inscripción, a sabiendas de las reiteradas oposiciones que presentamos en oportunidad.

Solo atendieron la circular externa de la Supersociedades e inobservaron flagrantemente la sentencia constitucional C- 670 de 2025, siendo ésta la norma imperante de interpretación, a efectos de que se tenga de manera obligatoria la observancia exegética de los estatutos de la asociación, por tratarse de una entidad sin ánimo de lucro.

Por otro lado, si se les notificó de manera oportuna de la inconsistencias de la asamblea objeto de Acta, ¿ por qué no se conminó primero a la autoridades pertinentes para que atendieran de primera mano la situación antes de proceder al registro? (Gobernación como órgano de control y vigilancia de la ASAL y Fiscalía como órgano de investigación de delitos).

Con base en lo anterior le rogamos se sirva revocar el registro de acta objeto de este recurso o en su defecto enviar el expediente al superior, para que desate la alzada.

OTRO YERRO ENDILGADO ES LA VIOLACION AL DEBIDO PROCESO.

Fácil resulta señalar el yerro ante subtitulado, habida cuenta que en ninguno de los correos de alarmas que nos aportaron copia del acta objeto de solicitud de modificación, violando flagrantemente con ello nuestro derecho de defensa como componente del debido proceso constitucional.

No tenemos conocimiento alguno de quién fungió como presidente de la asamblea; a nombre de quien presentaron dicha acta, quienes fueron las personas que según ellos conforman la junta cambiada?; etc.

No contamos en este momento con elementos de defensa con los que podamos ejercer nuestro derecho de contradicción.

No puede la Cámara de Comercio modificar las relaciones jurídicas sustanciales que conlleva un cambio de junta directiva de una (ESAL), junto con su representación jurídica solo con lo preceptuado por la circular externa de la supersociedades cuando de antemano se le reportó una solicitud de prohibición junto con el aporte de una copia formal de denuncia contra posibles infractores de la ley penal.

Hacer un control de legalidad con el solo hecho de que los peticionarios corrigieron el acta, viola los derechos fundamentales sin atisbo de duda, toda vez que se debió atender la oposición efectuada por nosotros, la cual también está revestida de BUENA FE.

Ahora bien, otra forma por la cual nos fue vulnerado el derecho al debido proceso, fue que no atendieron integralmente el artículo 189 del C.Cio, habida cuenta, que no tuvimos de primera mano el acta objeto de solicitud, sesgando con ello la posibilidad de atacar de manera certera las falencias presentadas en ese documento.

En suma de lo dicho, traemos lo preceptuado por el artículo 189 del C. de C.Cio. Que a la letra dice: “ *Art. 189. Constancia de las decisiones adoptadas por la Asamblea. Las decisiones de la junta de socios o de la asamblea se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que se designen en la reunión para tal efecto, y firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse, además, la forma en que hayan sido convocados los socios, los asistentes y los votos emitidos en cada caso. La copia de estas actas, autorizada por el secretario o por algún representante de la sociedad, será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. A su vez, a los administradores no les será admisible prueba de ninguna clase para establecer hechos que no consten en las actas.* ” (negritas son mías)

Por ejemplo. No sabemos quienes fungieron como presidente y secretario en esa acta, si los votos allí estipulados fueron legalmente constituidos, es decir, que partieran de personas o socios con voz y voto para tal fin, y además presentamos denuncia formal contra personas que asistieron a una asamblea ilegal y que posiblemente crearon un documento espurio.

Sin el acta se imposibilita poder demostrar la falsedad de la misma y su negativa viola nuestro derecho de poder demostrar tal ilicitud.

Otra forma en la que se violó nuestro derecho de defensa, consistió en que tuvimos acceso al certificado de existencia y representación legal que esta cámara de comercio registró a razón de la nueva solicitud, la cual se presenta impugnación, en ella observamos que se reitera a la revisora fiscal de la Junta Directiva señora Cindy Cuentas, quien pertenece a la Junta Directiva de la Asociación y está fue inscrita como parte de la nueva junta directiva sin haber sido convocada, ni haber asistido a la asamblea en la que, supuestamente, fue elegida.

Esta irregularidad vulnera los derechos de la revisora fiscal y, nuevamente, pone en duda la validez de la mencionada asamblea.

Respetado Funcionario, La Constitución Política de Colombia garantiza el derecho de asociación para que personas naturales y jurídicas desarrollen diferentes actividades sociales, algunas con ánimo de lucro las cuales son personas jurídicas con plena capacidad de goce y de ejercicio que desarrollan objetivos, y con interés solo para sus fundadores o asociados sin la intención de repartir las utilidades obtenidas del ejercicio de tal actividad y con el deber de reinvertirlas en el objeto para el cual fueron creadas, como es el caso de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION LA ESPAÑOLA y todo ello bajo el amparo del DEBIDO PROCESO CONSTITUCIONAL. Art 29, por cuanto se rigen por sus estatutos legalmente y debidamente inscritos, como regla espacia imposible de desatender.

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

Como fundamento legal y constitucional los artículos 318 y s.s. del C.G. del P. como norma de integración, estatutos de constitución de nuestra asociación; constitucionales 38,39,58,70,71 de la C.N. y el Artículo 189 numeral y normas complementarias.

Como Colorario de lo anterior les ruego con la venia de estilo se sirva revocar al auto o resolución impugnada y en su defecto envíe el expediente a su superior para que desate la alzada.

De lo anterior dicho Anexamos:

Copia de las pancartas de convocatoria

Copia de los estatutos

Copia de la denuncia

Copia de documento por parte de la revisora fiscal

Copia de carta firmada por propietarios opositores al grupo Elite

De usted,



KAREN MENDOZA ALARCON

C.C. 22.809.566

REPRESENTANTE LEGAL

**CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
EL RENACER DE LA ESPAÑOLA
COMPROMISO DE TODOS**

Apreciados señores:

**UN GRUPO DE PROPIETARIOS DE LA ASOCIACIÓN DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA CONVOCA A UNA
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

Fecha: Jueves 8 de Agosto de 2024

Hora: 6:30

Lugar: Parque de las Jirafas

ASUNTO EXTRAORDINARIO:

Elección Nueva Junta Directiva y Revisor Fiscal

RAZONES:

- ⊗ La Asamblea Extraordinaria se realizará cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la Asociación, así lo exijan. (Artículo 9 de los estatutos).
- ⊗ La Junta Directiva, no cumple con los estatutos de nuestro Conjunto Residencial
- ⊗ En la actualidad solo tres (3) miembros conforman La Junta Directiva de Los ocho (8) que establecen los estatutos de La Española en su Artículo 17.
- ⊗ Se contrató a un abogado para convertir a La Española en Propiedad Horizontal Mixta, pagando el 70% del valor total establecido (40 millones de pesos) y a la fecha, no ha mostrado a los asociados, un informe de su gestión.
- ⊗ Este abogado tiene además, dos contratos adicionales. Uno por cobro de cartera morosa y otro por responder Derechos de Petición (Ojo todos tenemos derecho a hacer preguntas a La Junta para dar respuesta no se necesita abogado, se pagan 1 millón por cada respuesta).
- ⊗ No más despilfarras de nuestros recursos económicos.
- ⊗ Los recaudos por concepto de pago de administración y otros adicionales, el servicio de vigilancia, bingo, venta de manillas entre otros), deben ser utilizados debidamente para los fines establecidos en Los estatutos y no, para pago del abogado

FECHA: PUBLICACIÓN: 20 JULIO 2024

**SEGUNDA CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
EL RENACER DE LA ESPAÑOLA
COMPROMISO DE TODOS**

Apreciados señores:

**UN GRUPO DE PROPIETARIOS DE LA ASOCIACIÓN DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA CONVOCA A SEGUNDA
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

FECHA: MARTES 27 AGOSTO DE 2024

Hora: 6:30 P.M.

Lugar: Parque de las Jirafas

ASUNTO EXTRAORDINARIO:

Elección Nueva Junta Directiva y Revisor Fiscal

RAZONES:

- Las Asamblea Extraordinaria se realizará cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la Asociación, así lo exijan. (Artículo 9 de los estatutos).
- La Junta Directiva, no cumple con los estatutos de nuestro Conjunto Residencial
- En la actualidad solo tres (3) miembros conforman La Junta Directiva de Los ocho (8) que establecen los estatutos de La Española en su Artículo 17.
- Se contrató a un abogado sin previa aprobación de la Asamblea para convertir a La Española en Propiedad Horizontal Mixta, pagando el 70% del valor total establecido (40 millones de pesos) y a la fecha, no ha mostrado a los asociados, un informe de su gestión.
- Este abogado tiene además, dos contratos adicionales. Uno por cobro de cartera morosa y otro por responder Derechos de Petición (Ojo todos tenemos derecho a hacer preguntas a La Junta para dar respuesta no se necesita abogado, le pagan 1 millón por cada respuesta).
- No más despilfarros de nuestros recursos económicos.
- Los recaudos por concepto de pago de administración y otros adicionales, el servicio de vigilancia, bingo, venta de manillas entre otros), deben ser utilizados debidamente para los fines establecidos en Los estatutos y no, para pago del abogado

FECHA: PUBLICACIÓN: 09 de Agosto 2024

Cartagena de Indias, D. T. y C, Agosto 17 DE 2024.

Dirigido a:

Adriana Ferrari, Aura Miranda, Fredy Baloco, Juana Balocco, Merly De Brigard (Representada por Leonardo Orozco De Brigard), Rafael Martínez, Elvira Bustamante, Germán Danilo Hernández (Representado por Carmen Sánchez madre de propietario) , Ana Púa, Mauricio Toro, Ana María Posada (Representada por Ana Teresa Díaz posada) Mabel Medina, Alfredo Flores y Cielo Mendoza, Cielo Flórez, Tita Almanza(Representada por Cristina la nuera) Gerardo Harris, Alexander Ibarra, Martha Campo y Oscar Rodríguez.

Los abajo firmantes nos dirigimos a cada uno de ustedes con la finalidad de expresar nuestro total desacuerdo y rechazo a la convocatoria de "Elección de Nueva Junta Directiva y Revisor Fiscal".

Les recordamos que tanto la Revisora Fiscal como los miembros de la Junta Directiva fueron reelegidos y ratificados en asamblea para continuar con la labor encomendada por los asistentes con voz y voto.

Queremos dejar en claro que no es nuestro interés ni aprobamos el liderazgo de ustedes, que intenta cambiar lo que decidimos en consenso y de manera respetuosa en dichas asambleas.

Esperamos que, al recibir esta comunicación, respeten nuestras decisiones y pongan fin a este lamentable episodio que ha causado división, incomodidad e intranquilidad diaria entre los que habitamos en la Urbanización La Española, además de estar dañando considerablemente la honra y buen nombre tanto de la Dra. Cindy Cuentas. Revisora Fiscal, como de los miembros de la Junta Directiva.

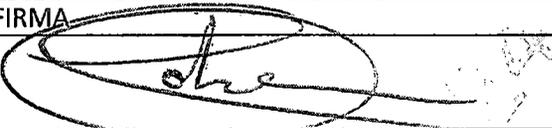
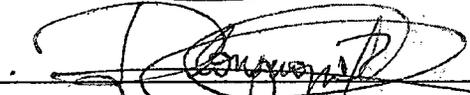
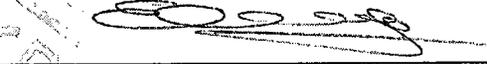
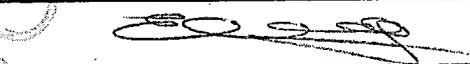
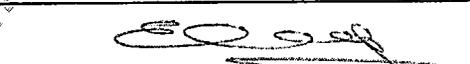
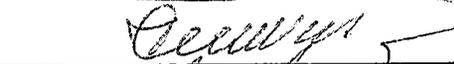
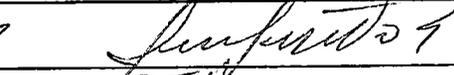
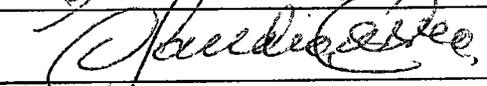
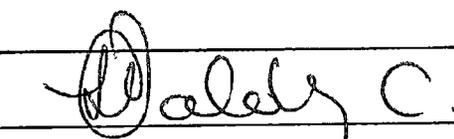
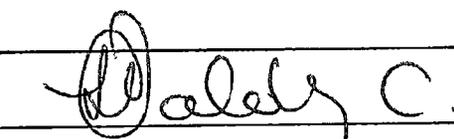
Aprovechamos esta oportunidad para invitar a los propietarios que en la actualidad tienen deudas pendientes con la administración realicen los pagos correspondientes y puedan ser parte activa de la Asociación.

Cabe anotar que la desinformación y acciones de ustedes han traído como consecuencia la apatía de los propietarios y residentes, lo que genera desorden y falta de autoridad, no entendemos que pretenden y manifestamos no sentirnos representados por el denominado grupo élite.

Conjuntamente con la Representante Legal revisaremos cuántas suplentes se necesitan en la junta directiva para proceder a completar el equipo de trabajo.

Cordialmente,

FIEL COPIA DE ORIGINAL 27/08/2024

NOMBRE	FIRMA
Néstor C Bohan F	
EDMUNDO CONSUEGRA PEUNDO	
DAILY MUÑOZ GONZÁLEZ	DAILY M. G.
DANIEL A. WONEU-OPA	
Maira Salazar V	
Adalgiza Hernández G	
Amoury Herdoiza	
Elizabeth Santamaria A.	
Elizabeth Santamaria A.	
Elizabeth Santamaria A.	
Hernando Correa Cortillo	
Edinson Lourenso Herrera	
Jesus Simón Villanueva	
Freyder Quinchia	
Vega Ovalle S.	
Claudia Patricia Ortega	
Freddy Terry Vega	Freddy Terry Vega
Sagrario Archuleta Itoz	
Libis Valdez Cervantes	
Amelia Castro de Chartum	Amelia C. de Chartum

NOMBRE	FIRMA
Mpatilde Jaramillo e	Mpatilde Jaramillo e
Angela S.	Angela S.
Claudia Correa E.	Claudia Correa E.
Emilia T. H. L.	Emilia T. H. L.
CONSUELO URZUCHUETO H.	CONSUELO URZUCHUETO H.
Ana nuñez de Barragán	Ana nuñez de Barragán
Marisol Barragán Nuñez	Marisol Barragán Nuñez
NILSON ESPITIA OROZCO	NILSON ESPITIA OROZCO
Nohra Correa Brena	Nohra Correa Brena

FIEL COPIA DE ORIGINAL

2024

**ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ESPAÑOLA"
REFORMA ESTATUTARIA**

**CAPITULO I
NOMBRE-DOMICILIO-OBJETIVO**

ARTÍCULO 1- *La entidad cuyos estatutos se reforman se denomina Asociación de Propietarios Conjunto Residencial "La Española" Asociación de derecho privado, sin ánimo de lucro, de interés social y cuyo domicilio es la ciudad de Cartagena, barrio Rodríguez Torices, sector Paseo de Bolívar, carrera 17 y calle 5.*

ARTÍCULO 2 - *La Asociación tiene como objeto velar por la convivencia armónica de los residentes mediante la conformación de un órgano de dirección, de comités de apoyo y el desarrollo de actividades con fines culturales, recreativo, deportivo, artístico y de seguridad en beneficio de los socios residente y usuarios de la Urbanización expresada*

ARTÍCULO 3 - *Para el cumplimiento del objetivo de la Asociación esta podrá adquirir toda clase de derechos y contraer obligaciones de acuerdo con nuestras leyes y las normas que consagra este estatuto.*

**CAPITULO II
DE LOS ASOCIADOS**

ARTÍCULO 4 - *Queda sentado en los presentes estatutos que el carácter de asociado lo adquieren todos los propietarios de las unidades residenciales del conjunto, los dueños de casas, apartamentos o aparta-estudios; un residente no propietario que tenga el uso del inmueble puede representar al propietario siempre y cuando el propietario del inmueble comunique por escrito a la Junta Directiva la delegación de tal derecho.*

PARAGRAFO: *Si un propietario no residente en el conjunto, delega en la persona que ocupa su propiedad. la calidad de representarlo, esto no releva al propietario de la responsabilidad del pago de aportes de la cuota de administración.*

ARTÍCULO 5 - *El carácter de asociado se pierde por dejar de ser propietario de la unidad de vivienda en el Conjunto. En tal caso deberá avisar por escrito a la Junta Directiva, acompañando el respectivo Paz y Salvo de Tesorería, so pena de continuar respondiendo, directa o solidariamente, con sus obligaciones para con la Asociación*

PARAGRAFO: *Serán responsables exclusivos ante la tesorería de la Asociación por todo concepto, el respectivo propietario de la unidad de vivienda aún cuando haya cedido a cualquier título a terceros el uso de su propiedad.*

CAPITULO III
DIRECCION ADMINISTRACION Y CONTROL

ARTÍCULO 6 – El órgano máximo de Dirección es la Asamblea General, quien delega en la Junta Directiva la administración, el órgano de control está a cargo del Revisor Fiscal.

PARAGRAFO: Los comités de apoyo o cualquier grupo que se organice dentro del conjunto estarán bajo la coordinación y control de la Junta Directiva.

ARTÍCULO 7- LA ASAMBLEA GENERAL: La asamblea General de la Asociación la integran los socios fundadores y todos los que tienen el carácter de propietarios del Conjunto residencial, quienes cancelan una cuota mensual acordada por mayoría de asociados de obligatorio cumplimiento para el pago de los servicios de vigilancia, administración y mantenimiento de áreas comunes.

ARTÍCULO 8- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL: Son funciones de la Asamblea General

- a. Fijar las directrices y políticas que se requieren para el desarrollo del objeto de la ASOCIACION.
- b. Elegir Junta Directiva y Revisor Fiscal para periodos de un (1) año, por sistema de cociente electoral (planchas).
- c. Aprobar las reformas de los estatutos
- d. Apoyar a la Junta Directiva en las Actividades programadas
- e. Estudiar y aprobar o negar el presupuesto anual de la Asociación.
- f. Aprobar o rechazar los balances que presente la Junta Directiva.
- g. Determinar los servicios que deban prestarse a los asociados.
- h. Fijar las cuotas de sostenimiento y las cuotas extraordinarias.
- i. Delegar en la Junta Directiva las tareas que deba cumplir en beneficio de los socios.
- j. Aprobar el reglamento Interno de la Asociación.
- k. Decretar la disolución de la Asociación.

ARTÍCULO 9- REUNIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea General se reunirá de manera ORDINARIA cada seis meses, por convocatoria escrita por el Presidente o el revisor fiscal con 15 días de antelación, fijada en lugar común del Conjunto. Las reuniones EXTRAORDINARIAS se realizarán cuando las necesidades imprevista o urgentes de la ASOCIACION así lo exijan, por convocatoria del Presidente, el Revisor Fiscal o por mayoría absoluta de sus miembros con 15 días antes de la fecha de la reunión, fijada en lugar común del Conjunto.

ARTÍCULO 10- QUORUM: En las asambleas ordinarias o extraordinarias habrá Quórum para deliberar por lo menos con la concurrencia de un número de personas que representen el 30% más uno (1) de los asociados que tengan voz y voto.

ARTÍCULO 11 - En las deliberaciones de la Asamblea General tendrán voz y voto los asociados al día en tesorería con la cuota de administración del mes anterior a la fecha de convocada dicha reunión.

PARAGRAFO: Para todos los efectos cada propietario del Conjunto representa un voto por unidad residencial.

ARTÍCULO 12 - Si en el día de la reunión para que fue citada la asamblea no hubiere el número de asociados con los requerimientos de los artículos 10 y 11, se toma un tiempo de espera de una hora si en la primera hora de reunión, no se logra establecer el quórum, se convocara a una segunda reunión y se podrá en este caso deliberar con el número de socios reunidos, no siendo inferior al diez por ciento de los asociados que tengan voz y voto. Y las propuestas se aprueban con el voto favorable de la mayoría o la mitad más uno de los asistentes.

ARTÍCULO 13 - QUORUM PARA ELECCION DE JUNTA DIRECTIVA - REFORMA DE ESTATUTOS O DISOLUCION DE LA ASOCIACION. -Se requiere la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los asociados con voz y voto, y quedan aprobadas las propuestas con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes.

ARTÍCULO 14 - Si en la reunión para elección de Junta Directiva, reforma de estatutos o Disolución de la Asociación no se presentare el número de asociados para integrar el Quórum decisorio el cual es las dos terceras partes de los asociados con voz y voto, se convocará para nueva reunión en la misma forma señalada para la primera, pero en tal caso será suficiente la mitad más uno de los socios activos, las propuestas son aprobadas con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes.

PARAGRAFO: Cuando no se pudiere hacer elección de Junta Directiva o no hubiere quórum para decidir, mientras ésta sea remplazada legalmente, continuará la anterior.

ARTÍCULO 15 - La asamblea general será precedida por el presidente de la junta directiva y a falta de este por un miembro de la misma, en su orden Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Vocal.

ARTÍCULO 16 - Las resoluciones que adopte la Asamblea General serán de forzoso cumplimiento para todos los socios.

ARTÍCULO 17 - JUNTA DIRECTIVA: La Junta directiva la conforman TRES (3) miembros principales, el vice-presidente y cuatro vocales. Elegidos por la Asamblea General, por un periodo de un (1) año, los cuales podrán ser reelegidos.

Un Presidente

Un Vicepresidente

Un secretario

Un tesorero

Cuatro Vocales.

ARTÍCULO 18 - REQUISITOS PARA SER DIRECTIVOS: Para ser elegido como miembro de la Junta Directiva se requiere.

- a. Ser propietario de una unidad de vivienda y residir en el Conjunto Residencial.
- b. Que la persona conozca y se comprometa fielmente con los objetivos de la Asociación y sea un colaborador de todas las actividades, eventos y programas necesarios para el desarrollo del conjunto.

- c. *Estar a paz y salvo por todo concepto y haber demostrado buen comportamiento en el historial de pagos de por lo menos un año anterior a la postulación para miembro de la Junta Directiva.*
- d. *No haya sido miembro de juntas Directivas elegidas en anteriores oportunidades donde el manejo de los fondos y bienes de la asociación no hayan sido bien administrados.*

ARTÍCULO 19- *La Asamblea General nombra a los miembros de la Junta Directiva los cuales realizan las designaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de los presentes estatutos, debe dejarse en acta firmada por cada integrante donde quede registrado los cargos asignados y expresa su aceptación.*

ARTÍCULO 20 - FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA:

- a. *Elaborar el proyecto de presupuesto de la Asociación cada año en el mes de Noviembre, a fin de presentarlo a la Asamblea General que debe realizarse en el mes de Diciembre para su discusión y aprobación.*
- b. *Señalar la destinación de los fondos de la Asociación, establecer los servicios y las actividades que puedan acometerse, dentro del espíritu de la Asociación.*
- c. *Elaborar su propio reglamento.*
- d. *Sancionar al asociado que viole los estatutos o incurran en falta*
- e. *Crear los comités asesores que juzgue necesarios para el desarrollo de nuevas metas de la Asociación e informar a la Asamblea.*
- f. *Nombrar al administrador(a) o auxiliar administrativo(a) del Conjunto Residencial.*
- g. *Determinar y poner a consideración de la asamblea la cuantía de las cuotas ordinarias mensuales para sostenimiento y su forma de pago.*
- h. *Estudiar y hacer acuerdos de pago con aquellos que se encuentren en mora.*
- i. *Establecer estrategias de recaudos de fondos para financiar la Asociación, así como contratar los servicios de un profesional para cobro jurídico.*
- j. *Elaborar la programación anual de actividades.*
- k. *Velar por el uso adecuado de los bienes comunes.*

CAPITULO IV
FUNCIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO 21- *El presidente de la Asociación será elegido por la Junta Directiva de conformidad con lo previsto en estos estatutos, será su representante legal y presidirá la Asamblea General de los Socios.*

ARTÍCULO 22 - *El presidente como representante legal de la Asociación podrá delegar sus poderes con autorización de la Junta Directiva para efectos de la representación judicial o extrajudicial.*

ARTÍCULO 23 - Funciones del Presidente:

- a) *Celebrar contratos para la prestación de servicios de vigilancia y demás servicios necesarios para el buen funcionamiento de la Asociación previa autorización de la Junta Directiva.*
- a. *Convocar a la Asamblea General a sesiones ordinarias o extraordinarias cuando así lo solicitaren los asociados según lo previsto en estos Estatutos.*
- b. *Representar judicial o extrajudicialmente a los Asociados.*
- c. *Firmar conjuntamente, con el Tesorero, los títulos valores, órdenes de pago y demás documentos propios del funcionamiento de las obligaciones de la Asociación.*
- d. *Velar porque los comités designados cumplan sus obligaciones.*
- e. *Velar por el cumplimiento de funciones del personal que presta servicio a la Asociación.*
- f. *Convocar reuniones de miembros de Junta para coordinar las acciones necesarias en el cumplimiento de los objetivos de la Asociación.*

ARTÍCULO 24 - Funciones del Vice-Presidente *El Vicepresidente remplazará con las mismas atribuciones al Presidente durante sus faltas temporales o definitivas.*

ARTÍCULO 25 - Funciones del Secretario:

- a. *Asistir a las reuniones y llevar las actas de todas las reuniones de Junta Directivas, de asambleas, de comités de trabajos que se realicen en el Conjunto.*
- b. *Estar atento a la correspondencia recibida que atañe directamente a responsabilidad de la Junta Directiva.*
- c. *Estar atento de la correspondencia que se requiera dar contestación para dar respuesta oportuna conjuntamente con el auxiliar administrativo.*
- d. *Ejercer control sobre el cumplimiento de tareas acordadas en reunión y registradas en las actas.*

ARTÍCULO 26- Funciones del Tesorero:

- a) *Ejercer control sobre los recaudos de cuotas de administración de los asociados y de los pagos de los servicios de la Asociación.*
- b) *Constatar que se tiene las medidas de seguridad los ingresos que por cualquier concepto se recaude o reciba a nombre de la Asociación.*
- c) *Realizar arqueos periódicos al auxiliar administrativo., o a la persona encargada de recibir las cuotas de administración de los residentes.*
- d) *Rendir informes a la Asamblea General, al Revisor Fiscal y a la Junta Directiva, siempre que lo soliciten o requieran.*
- e) *Velar porque se mantenga actualizado el inventario de todos los bienes de la Asociación.*
- f) *Asegurarse de que el auxiliar administrativo a la persona encargada de recibir las cuotas de administración de los residentes mantenga al día el registro de las cuentas detalladas y sentadas en los libros con sus respectivos comprobantes de ingresos y egresos.*
- g) *Firmar los títulos, valores, órdenes de pago que impliquen obligaciones de la Asociación conjuntamente con el Presidente de la Asociación.*
- h) *Los demás que le asigne la Asamblea General o la Junta Directiva.*

ARTÍCULO 27 -Funciones del Vocal: El vocal remplazará a cualquier miembro principal de la Junta Directiva con sus mismas atribuciones durante sus faltas temporales.

ARTÍCULO 28 -Funciones del Revisor Fiscal:

- a) Velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones, deberes y derechos de los socios.
- b) Ejercer vigilancia y control sobre la gestión administrativa financiera y fondos de la Tesorería de la asociación
- c) Rendir informes de sus labores a la Asamblea General.
- d) Convocar a asamblea general y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente.
- e) Ejecutar los actos necesarios cuando crea que el patrimonio de la Asociación se encuentre en peligro.
- f) Revisar observar y evaluar los diferentes estados financieros de la Asociación.
- g) Pasar informe a la Junta Directiva y a la Asamblea sobre las irregularidades que interfieran con el buen desarrollo de la Asociación
- h) Las demás funciones que La Asamblea General, los estatutos y la ley le asignen.

CAPITULO V DEBERES Y DERECHO DE LOS SOCIOS

ARTÍCULO 29- Las disposiciones de estos estatutos tienen carácter obligatorio para todas las personas: propietarios, residentes o cualquier título que tuviera dentro del área del Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 30- Los propietarios de las unidades de viviendas del Conjunto Residencial La Española están obligados a cancelar oportunamente las cuotas de administración. Estas cuotas por concepto de pago de administración asignadas para el cabal cumplimiento de los objetivos de la Asociación en ningún caso serán condonables, aún cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 1: las cuotas de administración podrán ser canceladas en efectivo o cheque en la administración, efectuar sus pagos directamente en el banco donde la Asociación tiene la cuenta o garantizar el pago de sus cuotas con pagares, acuerdos de pago, títulos, valores u otra forma que la Junta Directiva acepte.

Parágrafo 2: Se considera moroso todo propietario que incumpla la obligación de cancelar el valor de la cuota de administración con más de 90 días calendarios, el pago podrá ser exigible por la vía ejecutiva al cual se le podrá a su vez establecer recargo por mora.

ARTÍCULO 31 - Son deberes y obligaciones fundamentales de los asociados. Además de los anteriores deberes se establecen los siguientes:

- a) Asistir y participar en las reuniones que se realicen en el Conjunto Residencial.
- b) Mantener buen comportamiento respeto por las opiniones o sugerencias entre los asociados dentro y fuera de las reuniones que se realicen en el Conjunto.
- c) Cumplir los estatutos y reglamentos de la Asociación.
- d) Acatar las decisiones de la Asamblea General y la Junta Directiva.

- e) *Cancelar las cuotas extraordinarias que sean aprobadas por la Asamblea General o la Junta Directiva según el caso.*
- f) *Velar por el buen funcionamiento administrativo y logístico de la Asociación.*
- g) *Cooperar personal o colectivamente en los trabajos o actividades que acuerden o encarguen a la Asamblea o Junta Directiva para el desarrollo del conjunto Residencial.*
- h) *Realizar el mantenimiento de árboles que se encuentran sembrados dentro del áreas privadas para conservar las redes de alumbrado públicas despejadas.*
- i) *Los residentes y usuarios están obligados a la mayor diligencia y cuidado respecto a la integridad y conservación de las zonas comunes, sea que las usen o no.*
- j) *Para el cumplimiento de la obligación del pago de la cuotas de administración vencidas por parte del propietario, se autoriza a la Junta Directiva contratar los servicios de un profesional del derecho para que inicie el proceso ejecutivo contra el asociado que incurra en mora con más de 90 días.*

ARTÍCULO 32 - Son derecho de los asociados:

- a) *Participar con voz y voto en las reuniones de la Asamblea ordinarias u extraordinarias.*
- b) *Elegir y ser elegido como parte integrante de los órganos de dirección, administración y/o control.*
- c) *Mantenerse informado sobre la administración de los recursos de la Asociación.*
- d) *Disfrute de las áreas comunes.*

**CAPITULO VI
DEL REGLAMENTO INTERNO**

ARTÍCULO 33.- DEFINICION DE REGLAMENTO, *Se entiende por reglamento una serie de normas básicas que tienen fuerza de ley para los beneficiarios y tiene como objetivo conseguir una convivencia tranquila, pacífica y alegre amparada por los derechos y deberes de todo ciudadano.*

ARTÍCULO 34 - *Mediante el presente estatuto se establece las normas básicas siguientes*

- a) *Los propietarios del Conjunto residencial La Española destinarán su casa para vivienda. En ningún caso a usos contrario a la moral y a las buenas costumbres, tampoco podrá celebrar contrato de arrendamiento con personas de notoria mala conducta.*
- b) *No se podrá tener, usar, conservar o almacenar en las casas o zonas privadas, sustancias peligrosas para la integridad de los asociados o que eventualmente pudieran causar daños a las residencias y/o zonas comunes del Conjunto, tales como: Armas de fuego o aire comprimido, pólvora, combustibles, materiales inflamables etc.*
- c) *No usar sirenas, altoparlantes ni mantener a alto volumen los aparatos de comunicación o de recreación, en tal forma que perturben la tranquilidad de los demás residentes.*
- d) *No utilizar las ventanas, rejas, terrazas, techos, prados, tapias y puertas para lavar, extender, asolear o airear ropas, tapetes, tendidos etc... De igual manera se debe*

mantener las áreas externas de las viviendas y las zonas comunes, libres de desechos, podas, escombros y demás elementos que afean y contaminan al medio ambiente.

- e) No está permitido arrojar aguas sucias al exterior de las viviendas. El sistema de alcantarillado no debe ser conectado por ningún motivo al sistema de aguas pluviales.*
- f) Se prohíbe cerrar u obstaculizar total o parcialmente las aéreas y vías de uso común, ya sean las destinadas a tránsito peatonal o automotor. Igualmente se prohíbe el uso de andenes parques y calles u otras áreas comunes para uso privado de negocios o talleres.*
- g) Para toda reforma o ampliación locativa deberán solicitar a la oficina de control Urbano permiso, aprobación que puede ser requerida por la Junta Directiva en cualquier momento. El propietario debe programar las reformas o cualquier clase de trabajo a realizar en su vivienda en días de semana, está prohibido realizar trabajos los días sábados y Domingos para no perturbar el descanso de sus vecinos y se debe tener especial cuidado para no afectar la estructura de las viviendas contiguas.*
- h) En caso de animales domésticos, el propietario o persona a cargo del animal, está en la obligación de adoptar las precauciones necesarias para impedir perturbaciones a los residentes, debe mantener al día las vacunas, utilizar bozales para el caso de los animales agresivos, usar cadenas al momento de sacarlos, y recoger los desechos fisiológicos de sus mascotas.*
- i) Se prohíbe la circulación de vendedores ambulantes que distribuyan, recojan o entreguen toda clase de productos, artículos o mercancías.*
- j) Para venta o arrendamiento de una vivienda el propietario debe estar a paz y Salvo con la Tesorería, el vigilante de turno exigirá la certificación de pago antes de salir o al entrar el nuevo dueño o inquilino. Una vez un asociado arriende, o venda su propiedad deberá hacer saber a la Junta Directiva el nombre del nuevo dueño o inquilino para actualizar la base de datos, este nuevo residente deberá someterse a lo reglamentado en los Estatutos.*
- k) Las personas particulares no residentes no podrán entrar al Conjunto sino hasta las 12:00 m. salvo autorización expresa por el propio residente.*
- l) Los propietarios de casa, apartamentos o aparta-estudio tienen la obligatoriedad de cancelar cuotas de administración por cada inmueble, la cual queda unificada a partir de Enero de 2012 independiente si éstas son habitadas por familiares o particulares ya que esto constituyen unidades de viviendas.*
- m) Se incrementa a partir de Enero de 2012 en un 30% la cuota de administración, en el momento en que la vivienda sea destinada para funcionamiento de negocios ya sea familiar o particular.*
- n) No existe dentro del conjunto zonas privadas de parqueos, cada residente podrá utilizar el parqueo en áreas disponibles. En ningún caso se permite parqueadero permanente para vehículos de personas No Residentes. Ni permanencia de vehículos en mal estado, esto impide el aseo y se convierte en lugar de acumulación de sucios, nido de roedores, poniendo en peligro la salud de los habitantes.*
- o) Los parques del conjunto son zonas de recreación para uso común, disfrute y goce de todos los residentes, es un compromiso de los padres educar a los niños y jóvenes para que cuiden y no destruyan la cancha, los columpios, la silletería, no atenten con la arborización ni arrojen botellas y no conviertan así al parque en zona de peligro.*

- p) *No está permitido el parqueo en zonas aledañas a las porterías ya que esto limita la labor de vigilancia y pone en riesgo la seguridad de la comunidad.*
- q) *Existe en la administración elementos e implementos que facilitan la labor de mantenimiento de las áreas comunes, adquiere el derecho de uso de dichos implementos el residente que lo solicite por escrito y que se encuentre a paz y salvo con la cuota de administración.*
- r) *Las personas no residentes que realicen trabajos domiciliarios deben tener la debida autorización de entrada al conjunto del residente que los contrata.*
- s) *Los nombres de deudores morosos, podrán ser incluidos en listados que se fijarán en sitios permitidos por las regulaciones existente para tal medida.*
- t) *Existe un reglamento para el establecimiento de tiendas dentro de los conjuntos Residenciales los cuales son de forzoso cumplimiento por los dueños de tiendas ubicadas dentro del Conjunto para conservar su naturaleza, y no convertirlos en bares.*
- u) *Por cuidado de los vehículos de residentes, conservación de cableados aéreos y de vías internas no esta permitido el ingreso de vehículo pesado al conjunto Residencial.*

ARTÍCULO 35 - *La Asociación impondrá sanciones a la persona que incumpla los reglamentos internos y los estatutos, ésta sanciones serán establecidos por la Junta Directiva de acuerdo a los casos. Artículo 20 literal d).*

CAPITULO VII DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 36 - *El Patrimonio de "LA ASOCIACIÓN": está constituido por bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, valores, títulos, elementos de trabajo, implementos, etc. todo lo cual tendrá un inventario detallado en su número, valores e identificaciones y obtendrá sus fondos o recursos de las cuotas que aporten los socios Fundadores y todos los que tienen el carácter de propietarios del Conjunto residencial, de los aportes que reciba por concepto de donaciones que hagan los socios y entidades que apoyan estos objetivos y otras personas naturales o jurídicas que quieran hacer donaciones dinerarias o en especies con los demás bienes o actividades destinadas a recoger fondos a cualquier título que adquiriera "LA ASOCIACIÓN".*

ARTÍCULO 37 - MANEJO DE LOS FONDOS: *La guarda, conservación, incremento y administración de los fondos de "LA ASOCIACIÓN" estarán bajo la responsabilidad de la Junta Directiva, que para una adecuada administración nombrara a un administrador o auxiliar administrativo, quien tomará los seguros, fianzas y garantías que cubran los posibles riesgos y garantizar el manejo de los fondos.*

ARTÍCULO 38 - INDIVISIBILIDAD DE LOS BIENES: *El patrimonio de "LA ASOCIACIÓN" es indivisible, los fondos se destinarán a atender el normal funcionamiento de sus actividades y servicios, pago de nomina etc. las utilidades que obtengan se destinarán al incremento del acervo patrimonial de la asociación y de ninguna manera habrá reparto de dividendo, o beneficios personales.*

ARTÍCULO 39 COMPROBANTES DE INGRESO: De todo ingreso que perciba "LA ASOCIACIÓN" el administrador(a) o asistente administrativo(a) expide el recibo correspondiente a nombre de quien hace el pago o donativo, con claras indicaciones del valor y de la causa. Los recibos estarán sistematizados, pre numerados en original y copia, el original se entregara al interesado y la copia se conservara para el control y archivo.

ARTÍCULO 40 - DE LOS EGRESOS: Todo pago o donativo que deberá hacer "LA ASOCIACIÓN" será ordenado por el presidente de la Asociación.

ARTÍCULO 41 - RECAUDOR DE LOS FONDOS: Los fondos de "LA ASOCIACIÓN" se manejan en su totalidad a través de instituciones financieras, mediante cuenta abierta a su nombre, los retiros se firman conjuntamente por el presidente y tesorero, en caso de ausencia de alguno de estos se autoriza en su remplazo al vicepresidente.

CAPITULO VIII BALANCE- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 42 - BALANCE: "LA ASOCIACIÓN" tendrá ejercicios anuales que se cerrarán el treinta y uno (31) de Diciembre de cada año.

ARTÍCULO 43- DISOLUCIÓN: "LA ASOCIACIÓN", entidad sin ánimo de lucro se disolverá:

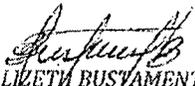
- a) Por la imposibilidad absoluta de desarrollar sus objetivos para los cuales fue creada o por la extinción de la cosa o cosas cuya explotación constituye su objeto.
- b) Por la declaración de quiebra de "LA ASOCIACIÓN". Por decisión de la autoridad competente en los casos expresamente previstos en las leyes.
- c) Por decisión de la asamblea general, con el voto favorable de las 2/3 partes de los miembros.

PARÁGRAFO: La solicitud de disolución y liquidación sólo podrá hacerse bajo la existencia de causales ineludibles y definitivas que lo ameriten.

ARTICULO 44 - LIQUIDACIÓN: Declarada la disolución, la Junta Directiva designará un Liquidador, quien una vez posesionado de su cargo efectuará un inventario de todos los bienes que estén en cabeza de "LA ASOCIACIÓN"; acto seguido se publicará en un diario de amplia circulación; tres (3) avisos de liquidación. Dicho liquidador cancelará el pasivo de "LA ASOCIACIÓN" y el activo líquido restante pasará a otra entidad que tenga fines y objetivos similares a ésta Asociación. Si no fuere posible reunir la Junta Directiva, el liquidador será el último representante legal o en su defecto lo designará la autoridad pública.

Los presentes estatutos que reforman los anteriores se aprobaron en la Asamblea General extraordinaria el día 3 del mes de Diciembre 2011.


GASTÓN GAITÁN
Presidente de la Asamblea


LIZYETA BUSTAMENTE
Secretario de la Asamblea

Señor
FISCAL SECCIONAL DE CARTAGENA (TU
E. S. D.



VENTANILLA ÚNICA DE CORRESPONDENCIA - BOLÍVAR



BOLIV-MC-NC - No. 20245210055522

Fecha Radicado: 2024-09-10 10:09:42

Anexos: 23 folios.

Referencia: Denuncia Penal por el presunto delito FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO contra la señora ADRIANA FERRARI Y OTROS

KAREN MENDOZA ALARCON, mayor y vecina de esta ciudad, identificada plenamente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de representante legal de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, identificada con el Nit. 900398038-2, de la manera altamente respetuosa concurro ante su competente autoridad con el objeto de presentar **DENUNCIA PENAL** en contra de los señores GERARDO HARRIS NORIEGA, RAFAEL MARTINEZ VILLAMIZAR, JUANA BALOCO TAPIA, ANA TERESA DIAZ POSADA, CARMEN SANCHEZ, LEONARDO OROZCO DE BRIGARD, FREDY BALOCO, MARIO PAZ URIBE, ANA PUA, AURA MIRANDA, ADRIANA FERRARI, MAURICIO TORO, ELVIRA BUSTAMANTES, DORALBA HERNANDEZ MEJIA, Y MABEL MEDINA, BEATRIZ RIBERO, DORALBA HERNANDEZ MEJIA, ALEXANDER IBARRA, CIELO MENDOZA DE FLOREZ, todos mayores y de esta vecindad, residentes en el CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, ubicada en el barrio Torices de esta ciudad, por el presunto delito de **FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO** y cualquier otra conducta punible que se adecue a los hechos que fundamentan esta denuncia.

HECHOS

PRIMERO: En la actualidad Funjo como representante legal de una entidad sin ánimo de lucro denominada LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, ubicado en esta ciudad en el Barrio Torices, sector paseo de Bolívar. Entidad sin ánimo de lucro.

SEGUNDO: Esta Urbanización la conforman aproximadamente Doscientos Cincuenta y Cuatro Inmuebles.

TERCERO: Nuestra Asociación está conformada e inscrita inscrita en cámara de comercio desde el año 2012.

En Ella se estipularon unos estatutos que regulan nuestros comportamientos o conductas con el objeto de velar por la convivencia armónica de los residentes y propietarios.

CUARTO: El día 27 de Agosto de la presente anualidad, en el parque principal de la urbanización la Española, se efectuó por un grupo de propietarios, autodenominados "GRUPO ELITE" una reunión con apariencia de asamblea extraordinaria de propietarios.

Reunión que a toda vista se tornó ILEGAL, como también espuria, debido que se realizó sin el cumplimiento de los requisitos esenciales para tal fin, como por ejemplo, que su convocatoria se llevara a cabo como lo ordena los estatutos, que se eligiera nueva junta bajo el protocolo y procedimiento que regula la norma máxima, como lo son los estatutos de la asociación. (Se anexa copia de la pancarta de convocatoria)

QUINTO: Los aquí denunciados cometieron presuntamente el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO, habida cuenta que con base en lo anterior, crearon un acta en nombre de la Asociación de los Propietarios del Conjunto Residencial La Española, de manera espuria.

Acta en la que nombraron a una Nueva Junta Directiva de forma irregular, sin la participación de quorum necesario, ni siguiendo los procedimientos estatutarios correspondientes. Por elección de los aquí denunciados y sin que estuvieren presentes los miembros de la junta actual; se negaron a efectuar una convocatoria como lo mandan los estatutos para las asambleas extraordinarias, es decir, sin identificar los nombres y la cantidad de personas que conformaran la mayoría absoluta necesaria para poder convocar a una asamblea extraordinaria. Realizaron unas pancartas en las que se conminaban a los propietarios de la URB LA ESPAÑOLA, solo con la estipulación de que eran un grupo y que lo hacían por el renacer de la española. (De manera anónima)

En esa acta de igual manera consignaron una lista de personas aduciendo que ellos eran los nuevos miembros de la junta directiva de la Asociación. Alguno de ellos se encuentran en mora en el pago de las cuotas de administración, otros, en el año en curso estuvieron en mora, circunstancia que por orden estatutaria les prohíbe ser parte de Junta Directiva.

SEXTO: Los Denunciados: De manera clandestina y fraudulenta sustrajeron de la oficina de la administración el listado de los propietarios de los inmuebles que conforman el conjunto residencial la española.

Lo anterior con la venia y complicidad de una ex miembro de la Junta Directiva de la asociación.

SEPTIMO: El día dos de Septiembre de 2024 los denunciados presentaron para su inscripción en cámara de comercio de esta ciudad EL ACTA DE LA ASAMBLEA ILEGAL ante referida.

OCTAVO: El Día cinco de Septiembre del presente año fuimos notificados y alertados por la cámara de comercio de esta ciudad de un posible fraude en la inscripción de junta directiva de la Asociación que represento legalmente.

NOVENO: Al percatarnos de la intención fraudulenta de inscribir un acta espuria, le solicitamos a la Cámara De Comercio De Cartagena, que de manera inmediata se dispusiera negar cualquier solicitud de inscripción de acta que no esté legalmente constituida por la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESPAÑOLA, que no provenga de su representante legal autorizada.

PETICIONES

Le ruego con la venia de estilo se sirva realizar la indagación de los hechos antes mencionados, toda vez que revisten las características de por lo menos del delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO y con ello solicitar Audiencia de Formulación de Imputación, ya que existen elementos materiales probatorios que justifican la realización de la misma.

ELEMENTOS MATERIALES PROBATORIOS

Solicito muy respetuosamente se tengan como tales los siguientes:

- Copia Simple De Los Correos Enviados Por La Cámara De Comercio De Cartagena
- Copia De La Respuesta Que Nosotros Como Asociación Le Hicimos A La Camada De Comercio
- Copia Simple De Los Estatutos De La Asociación

- Fotocopias De Fotos Que Evidencian La Realización De La Reunión Ilegal
- Copia del Certificado de existencia y representación legal de la Asociación.

TESTIMONIALES O ENTREVISTA

Le ruego se sirva entrevistar a la señora ELIZABETH SANTA MARIA, quien puede ser ubicada en la Urbanización la española en la oficina de la administración. Celular: 3145358466, email: santamariaely@gmail.com

ACTOS URGENTES

Debido a la clara inferencia de la posible comisión del delito FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO, le ruego muy respetuosamente señor fiscal, que por intermedio de sus servidores de policía judicial se sirvan realizar de inmediato todos los actos urgentes a fin de recolectar elementos materiales probatorios y evidencia física que conlleven a la imputación de cargos y su posterior juicio en contra de los denunciados.

AMPLIACION DE DENUNCIA

De igual manera le solicito se sirva recibir las siguientes declaraciones:

* **KAREN MENDOZA ALARCON**, mayor de edad, vecina de esta ciudad,, quien puede ser escuchada en su despacho o en la urbanización la Española, oficina de administración.

Email: laespanola2017@gmail.com Celular: 3165414318.

NOTIFICACIONES

DENUNCIANTE: urbanización la Española, oficina de administración.

Email: laespanola2017@gmail.com Celular: 3165414318.

A los denunciados, en el en la urbanización la española,

Señores:

Rafael Martínez Villamizar Urb La Española Mz T casa 8 segundo piso ramarvi55@gmail.com

Juana Balocco Tapia Urb La Española Mz N casa 18

Fredy Balocco Tapia Urb. La Española Mz N casa 19

Ana Teresa Díaz Posada Urb. La Española Mz D casa 4 andydiazposada@gmail.com

Adriana Ferrari Urb. La Española Mz K casa 8

Elvira Bustamante Urb. La Española Mz I casa 12 primer piso elvirabustamante@hotmail.com

Aura Miranda de Hernández Urb. La Española Mz L Casa 1

Carmen Sánchez Urb. La Española Mz S casa 1 carmensancheza29@gmail.com

Gerardo Harris Noriega Urb. La Española MZ N casa 13 gijaavanti@gmail.com

Mauricio Toro Urb. La Española Mz K casa 18 B surtialmacenes@hotmail.com

Ana Púa Urb. La Española Mz J casa 11 A primer piso

Mabel Medina Urb. La Española Mz C casa 11 mabelelisamedina@gmail.com

Mario Paz Uribe Urb. La Española Mz N casa 18 artecueromariouribe@gmail.com

Doraba Hernández Mejía Urb. La Española Mz B Casa 1 DORAHERM@hotmail.com

Leonardo Orozco de Brigard Urb. La Española Mz G casa 13

Cielo Mendoza De Flórez Urb. La Española Mz J cas 5

Alexander Ibarra Urb. La Española Mz P casa 1 Primer piso alexibarra_2006@hotmail.com

Beatriz Rivero Urb. La Española Mz B Casa 3

De usted,



KAREN MENDOZA ALARCON
C.C. N.° 22.809.566
Representante Legal



CCS Accounting Consultant

Objetivo Contable Su Transparencia y Honestidad

CINDY MARIA CUENTAS SARAVIA

CCS ACCOUNTING CONSULTANT

NIT. 1128056160-6

**CONTADOR PÚBLICO TITULADO – CORPORACION UNIVERSITARIA REGIONAL DEL
CARIBE**

Cartagena de Indias D. T. y C., septiembre 23 de 2024

Señores

La Junta Directiva de la Asociación de Propietarios de la Urbanización La Española

La ciudad

Cordial Saludo,

Por medio de la presente doy respuesta a comunicado recibido por ustedes el día septiembre 21 de 2024 donde solicitan *informe escrito sobre los hechos relacionados con la última asamblea extraordinaria convocada por unos propietarios, en la cual, según la convocatoria, su nombre figuraba para ser reemplazada en su cargo como revisora fiscal*, informo:

A la fecha no he sido notificada de dicha asamblea extraordinaria, No estuve presente, desconozco el acta y las acciones realizadas en esa asamblea. Los medios de comunicación usados normalmente con la Asociación de Propietarios de la Urbanización La Española es vía correo electrónico o whatsapp, haciendo revisión de estos no reposa convocatorias expresada por la Junta Directiva.

Teniendo en cuenta el artículo 6 de los Estatutos De La Asociación De Propietarios Del Conjunto Residencial “La Española” Reforma Estatutaria que El órgano máximo de Dirección es la Asamblea General.

Todas las decisiones deben realizarse ante la asamblea. Para lo que concierne a su comunicado sobre el Revisor Fiscal puede ser removido por el mismo órgano que lo nombró, En este evento, deben analizarse las razones por las cuales es removido, pues de no existir justa causa se entendería que quien lo remueve deberá pagar las indemnizaciones correspondientes, además de otras responsabilidades administrativas y civiles derivadas.

Desconozco los motivos por los cuales se ha llegado a la decisión del cambio de Revisor Fiscal ya que a la fecha se ha actuado con ética, imparcialidad bajo las normas de auditoria generalmente aceptadas y dando cumplimiento al Artículo 28 -Funciones Del Revisor Fiscal.

Cartagena -Bolívar

Cel: 3053117661

Email: ccsaccountingconsultant@gmail.com



CCS Accounting Consultant

Ubaldo y Caraballo Su Transparencia Los Nuestros Compromiso

CINDY MARIA CUENTAS SARAVIA

CCS ACCOUNTING CONSULTANT

NIT. 1128056160-6

**CONTADOR PÚBLICO TITULADO – CORPORACION UNIVERSITARIA REGIONAL DEL
CARIBE**

Desde la Junta Directiva o desde la Asamblea de Propietarios de la Urbanización la Española no se cuenta con comunicados donde mi rol como revisor fiscal no se esté realizando adecuadamente o se tenga indicios de malas prácticas.

Teniendo en cuenta los artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 Estatutos De La Asociación De Propietarios Del Conjunto Residencial “La Española” Reforma Estatutaria, donde se establece el quorum, paz y salvo de los asociados para la toma de decisiones y resoluciones de la Asamblea general. Solicito:

Convocatorio de Asamblea Extraordinaria
Verificación de Quorum
Estado de Cartera de los participantes
Acta de Asamblea Extraordinaria.

Si se evidencia irregularidad ante los puntos mencionado anteriormente contra los Estatutos De La Asociación De Propietarios Del Conjunto Residencial La Española dicha asamblea Extraordinaria no tendrá validez en las resoluciones que fueron adoptadas por la Asamblea General.

Me concierne resaltar que la independencia del Revisor Fiscal es significativa para garantizar la objetividad y la imparcialidad en su trabajo. Esto significa que en mi rol de Revisor Fiscal debo mantener una distancia adecuada de la administración y no estar involucrado por intereses personales o económicos que puedan comprometer su integridad.

Cordialmente,

CINDY MARIA CUENTAS SARAVIA

Revisor fiscal

Tarjeta profesional N. 171799-T

Cartagena -Bolívar

Cel: 3053117661

Email: ccsaccountingconsultant@gmail.com

VERIFICACIÓN DOCUMENTO DE IDENTIDAD



Cartagena, 23 de Septiembre de 2024
Radicado: 9511852-2024

El suscrito secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena deja constancia que en la fecha se presentó a esta Entidad el señor (a) KAREN VANESA MENDOZA ALARCON quien exhibió el documento de identificación número 22809566, expedido el día 14 mes 9 año 1998, en la ciudad/municipio de CARTAGENA, a quien se le hizo la validación de su identificación por medio de:

El captor biométrico de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

De manera previa, se le informó al usuario que en cumplimiento definido en la Ley 1581 de 2012, los datos personales biográficos y biométricos solicitados durante el trámite que pretende ante la Cámara de Comercio de Cartagena, tienen únicamente la finalidad de garantizar la seguridad de estas operaciones. El usuario autorizó expresamente mediante la imposición de la huella dactilar en el captor biométrico, el tratamiento de sus datos personales dentro de la finalidad aquí contemplada.

Esta Entidad realizará el tratamiento de la información aquí suministrada garantizando las condiciones de seguridad, confidencialidad y el cumplimiento de los principios de circulación de la información y finalidad exclusiva respecto del cumplimiento de las funciones legales de la Entidad y de conformidad con la solicitud de registro realizada ante esta Cámara de Comercio.

Atentamente

ROBERTO TAPIAS RODRIGUEZ