

MEMORIL PARA REGISTRAR DR. FERREIRA VARGAS ARV: Ref.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA NOTIFICADA EL 7 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 25 DE LA MISMA FECHA. Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 1/09/2022 11:04 AM

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIL PARA REGISTRAR DR. FERREIRA VARGAS

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ //// //// //// <correoseguro@e-entrega.co>

Enviado: jueves, 1 de septiembre de 2022 11:00 a. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Ref.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA NOTIFICADA EL 7 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 25 DE LA MISMA FECHA. Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02 , SEGUN LO ORDENADO MEDIANTE PROVIDENCIA DEL 23 DE AGOSTO DE 2022

Señor(a)

**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil -
Secretaria**

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ //// //// ////**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)

[Enviado por CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ //// //// ////](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2022

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

DOCTOR:
JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL
E. S. D.

PRIMERA INSTANCIA: JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Ref.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA NOTIFICADA EL 7 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 25 DE LA MISMA FECHA.

Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Demandante: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA DE BOGOTA D.C. PROPIEDAD HORIZONTAL

1

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, abogada, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 46.678.046, acreditado con Tarjeta Profesional No. 115680 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y causa propia, vecina y residente de la ciudad de Bogotá D.C., por medio del presente escrito de manera respetuosa me dirijo a su honorable despacho, con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION (Numeral 3 del artículo 322 del C.G.P.), 323 y 327 del C.G.P contra la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** proferida por la señora **JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. y NOTIFICADA** mediante Estado No. 25 del 7 de julio de 2022, por medio del cual se decidió resolver NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, DISPONER EL LAVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS SI A ELLO HUBIERE LUGAR, DECLARAR TERMINADO EL PROCESO Y CONDENAR EN COSTAS Y AGENCIAS E DERECHO A LA PARTE DEMANDANTE EN FAVOR DEL DEMANDADO, dando cumplimiento a lo ordenado mediante providencia del 23 de agosto de 2022 comunicada con el oficio No. C-3423 enviados a mi correo electrónico el 24 de agosto de 2022 por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil Secretaria en concordancia con lo establecido en el artículo 8 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022 y el artículo 327 del Código General del Proceso que trata del trámite de la apelación de sentencias, con fundamento en los siguientes argumentos:

I. SUSTENTACIÓN

- 1.El día 29 de junio de 2022 se llevó a cabo audiencia inicial según lo previsto en el auto del 3 de mayo de 2022, el cual se anexa.
2. El día 7 de julio de 2022 se notificó la decisión de primera instancia del proceso No. 110013103036 2020 00360 00 por parte del Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá, mediante estado No. 25.
3. Por lo anterior se presentan los reparos concretos a la Sentencia de primera instancia notificada el siete (7) de julio de 2022 mediante Estado número 25, en el sentido que se configura: i) Defecto sustantivo por errónea interpretación o aplicación de la norma, (constitución, ley y el reglamento de propiedad horizontal Escritura Pública número 995 del 19 de febrero de 2008 del Conjunto Altos de Tierra Santa ubicado en la calle 166 No. 8 D 44 de Bogotá D.C), ii) Defecto fáctico por indebida valoración probatoria y iii) Defecto sustantivo por Desconocimiento del precedente judicial, así:

En la **parte resolutive de la Sentencia** proferida por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá a folio número 11 decide, primero Declarar prosperas las excepciones propuestas por el demandado Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa:

Primero. Declarar prosperas las excepciones propuestas por la parte pasiva y que se denominaron "LOS ARGUMENTOS DE LA DEMANDA NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL Y NO SON CAUSALES PARA INVALIDAR LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020", "LA DEMANDANTE SE LE BRINDARON TODAS LAS GARANTÍAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA", "LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR", "LA ASAMBLEA VIRTUAL DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 SE AJUSTÓ A LA CONSTITUCIÓN, LA LEY Y EL REGLAMENTO" y "EL ASUNTO SE DEBIÓ VENTILAR EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA" .

Evidenciándose un defecto sustantivo que se configura **cuando el juez “en ejercicio de su autonomía e independencia, desborda la Constitución o la ley en desconocimiento de los principios, derechos y deberes superiores”**. Lo cual sucede en el caso bajo estudio, por la errónea interpretación o aplicación de la norma a la cual está obligado el Juez (Artículo 7 DE LA LEY 1564 DE 2012 Legalidad. Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley (...). (Sentencia SU573/17 de la Honorable Corte Constitucional).

Incurriendo en un yerro interpretativo al aplicar la Constitución, la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal previsto en la Escritura Pública número 995 del 19 de febrero de 2008 del Conjunto Altos de Tierra Santa ubicado en la calle 166 No. 8 D 44 de Bogotá D.C, favoreciendo al demandado al considerar que si bien es cierto las decisiones adoptadas el 6 de septiembre de 2020 no se ajustan a los cánones legales si lo son las del 20 de septiembre de 2020 desconociendo que las últimas son la consecuencia directa de las decisiones adoptadas el 6 de septiembre de 2020.

Así mismo, se incurrió en un defecto sustantivo al desconocer sin debida justificación del **precedente** judicial, en la medida en que su respeto es una obligación **de** todas las autoridades judiciales –sea este **precedente** horizontal o vertical-, en virtud **de** los principios del debido proceso, igualdad y buena fe. (T-102-2014 de la Corte Constitucional) al desconocer la aplicación al caso en concreto de las Sentencias de Constitucionalidad C-318 de 2002, C-522 de 2002 y T- 1149 del 17 de noviembre de 2004.

Y por último se presenta un **defecto fáctico** que se configura cuando: ii) se verifica una **valoración** caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas; o iii) no se valora en su integridad el material **probatorio**. (Sentencia T-041-2018 de la Honorable Corte Constitucional)

Así las cosas, existe una errónea interpretación o aplicación de la constitución, la ley y del Reglamento de propiedad Horizontal debido a que en la Sentencia de primera instancia se indica erróneamente que el demandado cumplió en la asamblea del 20 de septiembre de 2020 con la constitución, la ley y el Reglamento y que a esta conclusión llegó analizando la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, advirtiendo que la causal de nulidad alegada por la demandante esta llamada al fracaso, sin ser esto cierto por las siguientes razones:

A folio número ocho (8) de la sentencia atacada señaló que:

Entonces, analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que;

1. Basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020, (...)

Revisión y decisión de primera instancia que realizó el **A quo** dejando de lado la valoración integral de la prueba debido a que en el Acta de asamblea virtual LAA-002 del 20 de septiembre de 2020 a folio 051 CONSTANCIAS, se señaló que para efectos **de legalidad** en el punto número 2 que:

CONSTANCIAS

Para efectos y legalidad de la presente acta, el Administrador y Representante Legal del conjunto, Sra. MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, procede a dejar las siguientes constancias:

1. Por motivo de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la Asamblea Ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto, esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.
2. Por problemas técnicos se aplazó la Asamblea del 6 de septiembre de 2020, para el 20 de septiembre del 2020, por decisión de los Asambleístas.

Contradiéndose la sentencia de primera instancia proferida por la Juez 36 civil del circuito de Bogotá al señalar que analizó todo el material probatorio, basta para negar las pretensiones de la demanda y llegar a la errada conclusión acerca de que la causal de nulidad alegada por la demandante estaba llamada al fracaso, porque las decisiones

de la asamblea del 20 de septiembre de 2020 se habían ajustado a la constitución, la ley y el reglamento, conclusión incorrecta porque del análisis que realizó el fallador de primera instancia del material probatorio quedo en evidencia por el mismo A quo y que contaba dentro del material probatorio, que, “debe tener en cuenta el despacho que la asamblea del 6 de septiembre no cumple las formalidades establecidas en el artículo 47 de la Ley 670(sic ley 675) de 2001.” generando en consecuencia que las decisiones adoptadas por la asamblea el 20 de septiembre de 2020 se encuentran viciadas de nulidad absoluta porque se ha presentado una irregularidad de fondo que afecta toda la estructura de la asamblea, al valerse de la convocatoria del 6 de septiembre de 2020 para continuar con la asamblea del 20 de septiembre del mismo años según consta en los documentos aportados con la demanda (Cartilla convocatoria 6/09/2020).

Desconociéndose con esto en el fallo atacado que esta misma ACTA del 20 de septiembre de 2020 era una continuación de la asamblea iniciada el 6 de septiembre de 2022, afectándose la legalidad no solo de las decisiones tomadas el 6 de septiembre de 2020 sino también las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios el 20 de septiembre de 2020.

Se puede extraer de la normatividad trascrita en el fallo impugnado que dicho análisis se realizó por el A quo lo llevaron a determinar que se vulnero la constitución, la ley y el Reglamento, porque toda **decisión** de la asamblea general de copropietarios entre las que estuvo aplazar la asamblea del 6 de septiembre de 2020 por supuestas fallas técnicas, debía cumplir con los requisitos exigidos en la constitución, la ley y el reglamento de propiedad Horizontal, en especial la normatividad que motiva la decisión, esto es el artículo 47 de la ley 675 de 2001 y 68 del Reglamento de propiedad horizontal, normas que exigen para la validez de las decisiones que las mismas consten así: “Actas. **Las decisiones de la asamblea** se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá **indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso.**...”

Desconociendo que la asamblea del 6 de septiembre fue aplazada por supuestas fallas técnicas, lo cual no se probó dentro del proceso, pero si quedo plasmada en el acta del 20 de septiembre 2020, donde se evidencia que NO se ajustó a la constitución, la ley y el reglamento por que NO cumplió con EL QUOROM, LA VOTACION QUE GENERARA UNA CONSECUENTE DECISION LEGAL QUE PERMITIERA EL APLAZAMIENTO DE LA ASAMBLEA CONVOCADA PARA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2020, generándose otra nulidad absoluta tal y como consta con la simple verificación del folio número 51 de Acta de asamblea del 20 de septiembre de 2020, lo anterior de acuerdo al artículo 45 Quórum y mayorías de la ley 675 de 2001 **“Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”**, indicado por el A quo a folio número cinco (5) de la sentencia.

Asimismo, desconoce el precedente judicial, porque si bien es cierto las menciona no las aplica al caso en concreto, como de manera obligatoria lo establece la Sentencia T-1149 del 17 de noviembre de 2004.

Porque fue el mismo A quo quien en la sentencia de primera instancia atacada en el acápite **CONSIDERACIONES, presupuestos procesales numeral 2.** Folio número tres (3) citó como motivación para la decisión la Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004 que establece:

“2. Ahora bien, la Corte Constitucional en Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004, ha precisado que “la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dictan el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservar los puede afectar el derecho a un debido proceso”.

Por lo que el fallo de primera instancia exhibe una errónea interpretación de la normas que resultan aplicables al caso (artículo 45 y 47 ley 675 de 2001) al declarar prosperas las excepciones alegadas por la parte pasiva al considerar erróneamente que se cumplió con la constitución, la ley y el reglamento ya que como prueba se allegó al proceso el Acta de la Asamblea general del 20 de septiembre de 2020 con lo que quedó demostrado que esta asamblea virtual es una continuación de la asamblea realizada el 6 de septiembre del mismo año que no cumplió con lo dispuesto en el artículo 45 *Quórum y mayorías* y 47 *Acta* de la ley 675 de 2001, como tampoco cumple con el precedente jurisprudencial (Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004).

Desconocimiento evidente en la Sentencia atacada a folio número siete (7) y ocho (8) donde se señaló que: “Como atrás se dijo las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas deberán hacer efectivo el derecho al debido proceso, de suerte que se podrán impugnar “*cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*” y si bien conforme lo señala el recurrente en principio la doctrina, como la jurisprudencia han propendido porque las decisiones que se adopten por las mayorías sean acatadas, es así que “*en la doctrina referente a la propiedad horizontal se diferencia la nulidad de la asamblea como un todo y la nulidad de asuntos puntuales. Si se trata de la totalidad de las decisiones es porque se ha presentado una irregularidad en el fondo que afecta toda la estructura asamblearia. La anomia rodea todo el cuerpo como un mal general. Así, si la nulidad se entabla por vicios en la convocatoria o por falta de quórum para sesionar, no hay asunto específico que se escapa de sus efectos y es entonces correcto demandar el acta.*”³.

Ahora bien, a folio número 8 de la sentencia de primera instancia numeral 3 análisis del material probatorio se señaló:

“Que su solicitud fue sometida a votación, con el fin de determinar si los asambleístas estaban de acuerdo en otorgar el espacio de 15 minutos en la forma por ella solicitada o si por el contrario esta debía presentar su intervención por el término máximo de 2 minutos (Min:04:09:52), obteniendo los siguientes resultados: **(i)** intervención por el término de 2 minutos –total de votos (124); **(ii)** intervención por el término de 15 minutos –total de votos (56 votos).”

Desconociendo el fallador de primera instancia que dicha limitación de tiempo NO tiene sustento legal (ley 675 de 2001), ni en el Reglamento de propiedad horizontal del conjunto y mucho menos en el precedente judicial que en todo caso ha indicado que no deben existir limitaciones en la participación, lo que se convierte en una interpretación arbitraria de las normas y la jurisprudencia al establecer limitaciones en el derecho a **VOZ** de los copropietarios del apartamento 102 interior 2 que es diferente al derecho al VOTO como arbitrariamente lo interpretó el A quo, máxime cuando con esta participación se iba a dar a conocer un asunto que afecta **toda** la copropiedad como se presentó en la demanda y la subsanación de la demanda que hace parte del presente proceso donde se indicó: “debo manifestar que se hace necesario que la asamblea y los demás copropietarios conozcan sin intimidaciones lo que realmente está sucediendo con las humedades y filtraciones de agua del conjunto, que si no son intervenidas de una forma adecuada pueden llegar a afectar los cimientos de los edificios y generar una tragedia por las omisiones de los administradores del Conjunto y de lo que no quieren asumir sus responsabilidades.”

Lo que no fue tenido en cuenta por el A quo al desconocer el precedente establecido en la jurisprudencia C-522-02 y aplicarlo arbitrariamente que relacionó en la sentencia de primera instancia, así:

“Articular los principios de igualdad y participación, estrechamente vinculados a los regímenes fundados en la soberanía popular, conducen a una consecuencia básica: “... Todos los ciudadanos son iguales y por lo tanto su participación en el debate público debe tener el mismo valor y condición”. En esta igualdad de condición que crea la igualdad de participación tiene fundamento la regla de una persona un voto. Así las cosas, si los votos configuran la base de la deliberación democrática y participativa, entonces los procedimientos democráticos no pueden crear mecanismos de distinción o preferencias porque atentan contra la igualdad de las personas al conferir diferente peso a los intereses, preferencias y valores de los individuos, lo cual impide que en el proceso democrático se alcancen decisiones legítimas. En estas condiciones de funcionamiento y sentido ético de la democracia, la importancia de la regla una persona un voto no puede

desconocerse ni limitarse sin crear discriminaciones injustificadas y obstáculos a la participación que atentan contra la construcción de un consenso demodeliberativo.

Dejando de aplicar el reglamento de propiedad horizontal el cual se adjuntó junto con la demanda Escritura pública número 995 del 19 de febrero de 2008 del Conjunto Altos de Tierra Santa que establece: “Artículo 73 funciones de la asamblea: “20. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuida a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato, o empresa tendiente a asegurar la estabilidad del conjunto o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general”.

Porque como se explicó en esta asamblea se continuó y aún a la fecha continua la vulneración al derecho al debido proceso y buen nombre de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232, porque los administradores del conjunto no permitieron conocer desde el inicio de las acusaciones falsas y temerarias a los propietarios del apartamento 102 interior 2 por lo que se puso de presente al momento de subsanar la demanda en el requerimiento número 6 que al seguimos culpando de las humedades y grietas que se están presentando en el conjunto, sin UN DEBIDO PROCESO COMO LO EXIGE LA CONSTITUCION (Art. 29 constitucional) la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto sin estar previsto en el orden del día y en proposiciones y varios, en la participación de varios asambleístas que fue autorizada por parte de la presidenta de la Asamblea General Marisel Amaya que es la misma presidenta del Consejo de Administración, se nos continua agrediendo e inculcando, así:

VI. RESPECTO DEL SEXTO REQUERIMIENTO.

“6.- Precise de manera contundente las actuaciones que le llevan a inferir la ilegalidad de la asamblea, para lo cual deberá partir que en esta instancia no es dable abrir debates sobre posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales a que haya lugar.”

Pero no menos vulneratorio del debido proceso resulta como en la contestaciones la demanda, en la audiencia de pruebas y en los relatos del fallador de primera instancia se menciona al señor Wilson Alberto Rojas también propietario del apartamento 102 interior 2 como aparece en el certificado de tradición y libertad del inmueble que fue aportado como prueba al presente proceso, quien NO fue vinculado al proceso para ejercer su derecho al debido proceso, defensa y contradicción y buen nombre que también fue afectado durante todas estas diligencias la audiencia de pruebas por parte de la apoderada del extremo demandado.

Por lo que una errónea interpretación o aplicación de las normas, su aplicación arbitraria y una indebida valoración probatoria y el desconocimiento del precedente judicial aplicable al caso en concreto resulta contrario a derecho y solo favorece al demandando.

Así las cosas, los lineamientos de la normas aplicadas incluido el artículo 29 constitucional, conllevan la responsabilidad del A quo de valorar los elementos probatorios en conjunto en procura de lograr la verdad material, lo contrario como sucede en el caso bajo estudio donde se analiza la prueba convenientemente a favor del demandado fraccionándola y restándole el valor probatorio que tiene implica que nos encontramos frente a un fallo desproporcionado e incompatible con los postulados constitucionales e incluso legales (SU-573/17).

Por todo lo anterior se consideró erróneamente a folio ocho (8) de la misma que: “Entonces analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020(...) CUANDO COMO QUEDO PROBADO NO FUE REVISADA EL ACTA COMPLETA, lo que hubiese conducido al fallador de primera instancia a otra conclusión y decisión.

Por lo que no fue acertado el fallo de primera instancia al no resolver conforme a derecho los tres (3) problemas jurídicos planteados en la sentencia así: (i) establecer si la demandante presentó una petición ante la administradora, por medio de la cual solicitaba su intervención en dicha asamblea por un lapso de 15 minutos, y en caso afirmativo, si ese punto ya fue objeto de pronunciamiento por parte de la copropiedad;

(ii) si esa decisión fue tomada en la reunión de asamblea que fuere llevada a cabo el 6 de septiembre de 2020, esto es, determinar la existencia de la asamblea llevada a cabo en al data a atrás señalada; y (iii) si la demandante, demostró que la Asamblea General Ordinaria de propietarios de 20 de septiembre de 2020, es nula por no garantizar su derecho fundamental al debido proceso y de participación, por los motivos y razones que expuso en el libelo introductorio.

Lo expuesto al considerar a folio ocho (8) de la misma que: “Entonces analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020(...) CUANDO COMO QUEDO PROBADO NO FUE REVISADA EL ACTA COMPLETA, lo que hubiese conducido al fallador de primera instancia a otra conclusión y decisión.

Contradiendo también lo señalado a folio número once (11) de la sentencia atacada al señalar que:

“Entonces, como la demandante no demostró que las decisiones que adoptó la asamblea general de copropietarios el 20 de septiembre de 2020 contradice el ordenamiento jurídico o el reglamento de la propiedad horizontal demandada, se impone negar todas las pretensiones que se formularon en el libelo incoativo de este proceso”.

Cuando basta con revisar el acta del 20 de septiembre de 2020 que fue allegada regular y oportunamente al proceso para determinar que la nulidad absoluta que afecto las decisiones adoptadas el 6 de septiembre de 2020, en consecuencia, afectan como unas todas las decisiones adoptadas el 20 de septiembre de 2020.

Por las razones expuestas solicitó de manera respetuosa se revoque el fallo de primera instancia cuestionado y se revoque la condena en costas teniendo en cuenta que no se probaron y que la demanda fue presentada de buena fe en ejercicio de un derecho constitucional y del derecho de petición que se formuló a la asamblea general de copropietarios y que no ha sido resulta aún a la fecha por lo que se nos continua vulnerando el derecho al debido proceso y buen nombre por parte de los asambleístas al punto que tuvimos que irnos de nuestro apartamento debido a las constantes agresiones de este grupo de personas, y en su lugar se concedan las pretensiones de la demanda entre las que se pidió desde la presentación de la demanda: “Que se decrete la nulidad, ineficacia o inexistencia de las decisiones tomadas en la Continuación de la Asamblea Ordinaria Virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada”.

ANEXOS

1. Sentencia de primera instancia
2. Estado número 25 del 7 de junio de 2022 por medio del cual se notificó la decisión de primera instancia.
3. Subsanación de la demanda
4. Reglamento de propiedad horizontal.
5. Acta de asamblea 2020.
6. Cartilla de convocatoria para el 6 de septiembre de 2020.
7. Providencia del 23 de agosto de 2022 por medio del cual se admite el recurso de apelación.
8. Oficio número C-3423 del 24 de agosto de 2022
9. Correo remitido el 24 de agosto de 2022 por medio del cual se comunica providencia del 23 de agosto de 2022.

NOTIFICACIONES

A la suscrita Correo Electrónico: marcelitaardila@hotmail.com, Celular: 3005645690.

Agradezco profundamente la atención prestada y el trámite favorable que se le dé al presente escrito.

Atentamente y con todo respeto,



CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ

C.C. # 46.678.046

T.P. 115680 del C.S. de la Judicatura



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá D.C., seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso No: 110013103036 2020 00360 00
Clase: Verbal – Impugnación de actas.
Demandante: Clara Marcela Ardila López.
Demandado: Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá.

Como se dispuso en audiencia realizada el 29 de junio de los corrientes y, encontrándose el juzgado dentro de la oportunidad prevista en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso, se decide el mérito de la instancia, teniendo los siguientes,

ANTECEDENTES:

1. Las pretensiones:

La señora Clara Marcela Ardila López, actuando en nombre propio, presentó demanda de impugnación de actas de asamblea en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá, para que previos los trámites del proceso verbal, se decretare: (i) la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado asamblea ordinaria virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020, por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante y las normas que rigen la materia, mientras se decide el proceso; (ii) la nulidad, ineficacia o inexistencia de la decisión tomada en la continuación de la asamblea ordinaria virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada, donde se negó a los propietarios del apartamento 102 interior 2 la participación en la asamblea general. En consecuencia, se ordenare a la demandada continuar la asamblea virtual del día 20 de septiembre de 2020 y permitir la participación conforme se solicitó y aprobó por la asamblea general de copropietarios en el punto uno aprobación del orden del día, en lo que respecto al punto 12. Propositiones y varios; y (iii) conceder la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y no permitir la participación, toda vez que se vulneró el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y demás normas invocadas referentes al derecho de participación y otros.

2. Hechos.

En sustento de tales pretensiones expuso los hechos seguidamente compendiado:



2.1. El día 21 de agosto de 2020 la demandada comunicó la convocatoria a la primera asamblea virtual general ordinaria que se llevaría a cabo el día 6 de septiembre de 2020.

2.2. El 4 de septiembre de 2020 de acuerdo con las advertencias del comunicado del 21 de agosto, solicitó su participación en la asamblea virtual de copropietarios por un tiempo de 10 minutos, pedimento que fue atendido por la copropiedad, quien le manifestó que su solicitud sería leída en la asamblea para la aprobación del orden del día.

2.3. El 6 de septiembre de 2020 se llevó a cabo asamblea ordinaria virtual en la que se le precisó que se permitiría su derecho de participación en el punto 12 –proposiciones y varios-, no obstante, con ocasión a las fallas técnicas que se presentaron el desarrollo de la misma, se procedió a su suspensión para dar continuidad con el orden del día aprobado el 20 de septiembre siguiente.

2.4. En el punto 12 -Proposiciones y varios- oportunidad en la que podía ejercer su derecho de defensa y contradicción respecto de las acusaciones realizadas por la administración del conjunto Residencial Altos de Tierra Santa en una querrella interpuesta por la señora Virna Esther Ferro Rodríguez propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra con ocasión a los daños ocasionados a su depósito, su intervención fue sometida a votación por parte de la asamblea general de copropietarios, limitando su intervención a tan sólo 2 minutos.

2.5. La actuación desplegada por la copropiedad, vulneró sus derechos fundamentales al debido proceso, así como las disposiciones contenidas en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

3. Actuación procesal.

3.1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto calendario 13 de julio de 2021, se admitió la demanda verbal, ordenando la notificación personal de la demandada (PDF26).

3.2. La copropiedad demandada Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá D.C., fue notificada personalmente por intermedio de su apoderada judicial (PDF37), y dentro del término de traslado dio contestación a los hechos de la demanda, formulando las excepciones de mérito que denominó: “LOS



ARGUMENTOS DE LA DEMANDA NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL Y NO SON CAUSALES PARA INVALIDAR LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020”, “LA DEMANDANTE SE LE BRINDARON TODAS LAS GARANTÍAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA”, “LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR”, “LA ASAMBLEA VIRTUAL DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 SE AJUSTÓ A LA CONSTITUCIÓN, LA LEY Y EL REGLAMENTO” y “EL ASUNTO SE DEBIÓ VENTILAR EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA” (PDF´s 36 y 38).

3.3. Por auto de 3 de mayo de 2022 (PDF41) se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., **la que se celebró el 29 de mayo siguiente**, en la que se evacuaron los interrogatorios pedidos, se decretaron pruebas de oficio, se escucharon las alegaciones de las partes y se emitió el sentido del fallo.

3.4. Concretados los antecedentes que preceden, conforme lo establecido en el artículo 280 del C.G.P., es del caso entrar a decidir, para lo cual se hace necesario tener en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Presupuestos procesales:

1. No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

2. Ahora bien, la Corte Constitucional en Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004, ha precisado que *“la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar*



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dictan el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservarlos puede afectar el derecho a un debido proceso”.

Así y para hacer efectiva la referida garantía constitucional, la Ley 675 de 2001¹, por medio de la cual se expidió el Régimen de Propiedad Horizontal, consagra no solo los órganos de gobierno de las copropiedades y la toma de las decisiones en virtud de las competencias que le asisten, sino además los mecanismos ordinarios de impugnación de las tomadas por las Asambleas de Copropietarios y el Consejo de Administración, señalando taxativamente, en los artículos 47 y 49, los mecanismos que deben surtir en caso de inconformidad con las decisiones que estos adopten y la forma idónea para su impugnación.

En torno a las formalidades de las reuniones y toma de decisiones de la Asamblea General de Copropietarios la mencionada normativa indica lo siguiente:

ARTÍCULO 37. *Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado². Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

La mencionada ley deja, en todo caso, relacionados de manera específica aquellos asuntos que requieren una mayoría calificada y las limitaciones respecto de la forma de realización de la asamblea para estos puntuales

¹ "Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

² Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-522 de 2002](#) bajo el entendido que "cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, **sólo para las decisiones de contenido económico** conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

eventos.

En tanto en lo que refiere al acta que consigne lo acaecido en la Asamblea y su eventual impugnación las referidas disposiciones señalan lo siguiente:

ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

"Artículo 47. Actas. *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo".

"Artículo 49. Impugnación de decisiones. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*

PARÁGRAFO. *Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se*



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley."

Como puede apreciarse el ordenamiento es explícito respecto de los requisitos formales que deben cumplirse en las convocatorias de las Asambleas Generales de Copropietarios y de las actas que se levanten para registrar lo acaecido en ellas, atendiendo que las referidas decisiones pueden conllevar obligaciones o en general afectar derechos de los propietarios, por lo que su incumplimiento reiterado o las practicas ligeras en que puedan incurrir las copropiedades en su desarrollo tengan la virtualidad de sanear las nulidades que tales procederes puedan generar.

Adicionalmente, en aras de no afectar la seguridad jurídica, la impugnación de éstas sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, precepto que es armónico con el inciso primero del artículo 382 del Código General del Proceso que señala "La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.

3. Entonces, en el juicio que ocupa la atención del juzgado, los problemas jurídicos que se deben resolver son: (i) establecer si la demandante presentó una petición ante la administradora, por medio de la cual solicitaba su intervención en dicha asamblea por un lapso de 15 minutos, y en caso afirmativo, si ese punto ya fue objeto de pronunciamiento por parte de la copropiedad; (ii) si esa decisión fue tomada en la reunión de asamblea que fuere llevada a cabo el 6 de septiembre de 2020, esto es, determinar la existencia de la asamblea llevada a cabo en la data a atrás señalada; y (iii) si la demandante, demostró que la Asamblea General Ordinaria de propietarios de 20 de septiembre de 2020, es nula por no garantizar su derecho fundamental al debido proceso y de participación, por los motivos y razones que expuso en el libelo introductorio.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Ahora bien, es sabido que con la acción de impugnación de actos de asambleas se busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas en dichos órganos de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

Así, se tiene que el fundamento en el que se soportó la solicitud de nulidad, la demandante, obedece a que *“la decisión tomada por la asamblea al finalizar la misma en el punto proposiciones y varios de no permitir la participación como se solicitó previo inicio de la asamblea de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232 es ilegal, ya que este es un derecho fundamental, y se demostró por parte de la presidente de la asamblea del 2020 y los miembros del concejo de administración un interés indebido para no permitir la participación teniendo en cuenta que se siguió todas las condiciones que ellos mismos impusieron para poder participar como fue presentar la petición de participar previo a la asamblea, someterlo a votación en el punto número uno (1) de la asamblea que era aprobar el orden del día, donde efectivamente se aprobó la participación sin límite de tiempo en proposiciones y varios (...)”*.

Al respecto, necesario es resaltar que resaltar que, si bien la Ley que regula lo concerniente a la propiedad horizontal no ha sido reglamentada, jurisprudencialmente se ha establecido el alcance que se debe dar a algunas de las disposiciones allí contenidas, particularmente las sentencias de Constitucionalidad C-318 y C-522 de 2002, las cuales al momento de la resolución de los conflictos deben ser tenidas en cuenta.

Como atrás se dijo las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas deberán hacer efectivo el **derecho al debido proceso**, de suerte que se podrán impugnar *“cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”* y si bien conforme lo señala el recurrente en principio la doctrina, como la jurisprudencia han propendido porque las decisiones que se adopten por las mayorías sean acatadas, es así que *“en la doctrina referente a la propiedad horizontal se diferencia la nulidad de la asamblea como un todo y la nulidad de asuntos puntuales. Si se trata de la totalidad de las decisiones es porque se ha*



presentado una irregularidad en el fondo que afecta toda la estructura asamblearia. La anomia rodea todo el cuerpo como un mal general. Así, si la nulidad se entabla por vicios en la convocatoria o por falta de quórum para sesionar, no hay asunto específico que se escape de sus efectos y es entonces correcto demandar el acta.”³.

Entonces, analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que;

1. Basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020, así como el video aportado con el escrito de contestación de la demanda, para establecer que contrario a lo afirmado por la demandante, la copropiedad demanda en aras de garantizar los derechos de la demandante, incluyó en el punto 12 del orden del día, esto es, proposiciones y varios, los siguientes puntos a tratar; (i) Nuevo negocio Fruver. Movilidad. Seguridad. Torre 2 apartamento 201; (ii) Crear una cuenta para publicar y/o consultar venta de alimentos de segunda mano. Torres 5 apartamento 1205; (iii) Destinar un rubro para la limpieza periódica de fachadas, ventanas, Fumigación en los respiraderos. Yaneth Álvarez; y (iv) **Derecho de petición torre 2 apartamento 102.** (Min: 03:56)
2. El derecho de petición presentado por la demandante, por medio del cual solicitaba “*se conceda un espacio de 15 minutos para la participación en la asamblea general de copropietarios, que se va a realizar el 20 de septiembre de 2020 (...).*” (Min: 04:01:39)
3. Que su solicitud fue sometida a votación, con el fin de determinar si los asambleístas estaban de acuerdo en otorgar el espacio de 15 minutos en la forma por ella solicitada o si por el contrario esta debía presentar su intervención pro el término máximo de 2 minutos (Min:04:09:52), obteniendo los siguientes resultados: **(i)** intervención por el término de 2

³ Velásquez Jaramillo Luis Guillermo, Propiedad Horizontal, Librería Jurídica Comlibros, Cuarta Edición 2012, Medellín Colombia.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

minutos –total de votos (124); **(ii)** intervención por el término de 15 minutos –total de votos (56 votos).

4. Teniendo en cuenta la decisión mayoritaria de los asambleístas, esto es, conceder tan sólo el término de **2 minutos**, procedieron entonces abrirle sus micrófonos a la demandante, para que esta realizará su intervención, quien, pese a que sólo le fue concedido el término atrás señalado, ésta continuó su intervención por un término adicional.
5. De igual forma se puede advertir, que durante todo el desarrollo de la asamblea los señores Wilson Alberto Rojas y Marcela Ardila, tuvieron la oportunidad de presentar sus intervenciones, tal y como se advierte del video aportado así: **(i) Min:1:15:45** –pone en conocimiento inconformidad frente a las goteras en el depósito de la señora Virna Ferro-; **(ii) Min: 02:35:12** –manifiesta que la señora Mariela Amaya presenta graves inconsistencia y abusos en la asamblea, situación que la hace ilegal-; **(iii) Min: 02:40:53** –el señor Wilson Rojas presenta su intervención en lo que concierne al tema de seguros para el arreglo anomalías y grietas de los bienes comunes-; **(iv) 03:11:21** el señor Wilson Rojas pide el uso de la palabra, sin embargo no se escucha nada; **(v) 03:46:42** la señora Marcela Ardila realiza algunas observaciones al comité de convivencia relacionado con gestiones de vecindad que no se realizaron.

De lo anterior se desprende que, en la Asamblea Virtual Ordinaria no se vulneraron las garantías fundamentales reclamadas por la demandante, en tanto, durante todo el desarrollo de la misma se permitió la intervención de la misma, sumado a que el fundamento en el que se soportó la solicitud de nulidad, esto es, no habersele concedido el término de 15 minutos para realizar su intervención el punto 12 –proposiciones y varios- obedeció a la votación que de su solicitud se realizó en la mencionada asamblea, y en la que se consideró por la mayoría de los intervinientes que tan sólo se le debía conceder el término de 2 minutos, situación que fue atendida por la demandada, teniendo en cuenta para ello la importancia de la decisión mayoritaria de la copropiedad en las asambleas generales de propietarios.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Nótese que contrario a las afirmaciones por ella presentadas, la solicitud que ello presentó el 4 de septiembre de 2020 y en la que reclamaba su partición en la asamblea programada para el día 6 de septiembre de 2020, fue objeto de pronunciamiento por la copropiedad, quien le informó a través del correo electrónico remitido el 5 de septiembre que, *“con mucho gusto se presentará para la aprobación en el orden del día”*, manifestación que en nada permite advertir, que la misma había quedado aprobada en la forma y términos por ella reclamada, así las cosas, queda resuelto el primer problema jurídico planteado por el despacho.

Frente al segundo planteamiento jurídico, dirigido a establecer si la asamblea que se llevó a cabo el 20 de septiembre de 2020 era continuación o no de aquella adelantada el 6 del mismo mes y año, al respecto, baste precisar que atendiendo la documental obrante en el diligenciamiento, debe tener en cuenta el despacho que la asamblea del 6 de septiembre no cumple las formalidades establecidas en el artículo 47 del la Ley 670 de 2001, en la medida que no se expidió acta en la forma y términos establecida por el legislador, sumado a que su suspensión obedeció a problemas técnicos que no permitieron su culminación, y si bien aduce la demandante que su intervención fue aprobada en el orden del día en la forma y términos reclamada, cierto es, que nada se probó al respecto, tal y como lo reclama el artículo 167 del Código General del Proceso, sumado a que el acta de la asamblea general de copropietarios en momento alguno fue tachada o redargüida de falso, de allí que, tengan plena eficacia frente a la totalidad de los copropietarios.

En torno, al tercer y último problema jurídico, debe relievase que las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas, tan sólo podrán ser impugnadas cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, situación que no se configura en el presente asunto, en tanto, su reclamación se encuentra **dirigida a un tema de carácter particular** que no afecta la totalidad de las decisiones aprobadas en la citada asamblea.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

De otra parte, basta precisar que el asunto cuya inconformidad presenta la demandante, se encuentra dirigido a debatir posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales, respecto de los posibles daños o anomalías que se han venido presentado con el inmueble de su propiedad, situación que difiere al objeto del asunto del por esta vía pretendió ventilar.

Entonces, como la demandante no demostró que las decisiones que adoptó la asamblea general de copropietarios el 20 de septiembre de 2020 contradice el ordenamiento jurídico o el reglamento de la propiedad horizontal demandada, se impone negar todas las pretensiones que se formularon en el libelo incoativo de este proceso.

En mérito de lo anteriormente consignado, el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Primero. Declarar prosperas las excepciones propuestas por la parte pasiva y que se denominaron “LOS ARGUMENTOS DE LA DEMANDA NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL Y NO SON CAUSALES PARA INVALIDAR LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020”, “LA DEMANDANTE SE LE BRINDARON TODAS LAS GARANTÍAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA”, “LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR”, “LA ASAMBLEA VIRTUAL DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 SE AJUSTÓ A LA CONSTITUCIÓN, LA LEY Y EL REGLAMENTO” y “EL ASUNTO SE DEBIÓ VENTILAR EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA” .

Segundo. Negar las pretensiones de la demanda por improcedente.

Tercero. Disponer el levantamiento de las medidas cautelares decretadas al interior del presente asunto, si a ello hubiere lugar.

Cuarto. Declarar terminado el presente proceso.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Quinto. Condenar a la parte demandante a pagar a la demandada las costas del proceso. Por secretaria practíquese la liquidación e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.oo MCte.

NOTIFÍQUESE

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO
Juez

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. _____, hoy _____.

DIEGO DUARTE GRANDAS
Secretario

M.A.B.R

Firmado Por:

Maria Claudia Moreno Carrillo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 0cd5442de69ec17c1a4888c99981b19e4fa5c29d4e22045a5d56e6c9b3e1bcf4
Documento generado en 06/07/2022 03:35:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 036 CIVIL CIRCUITO
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **025**

Fecha: 07 DE JULIO DE 2022

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 013 2009 00504	Ordinario	AGFAPHOTO GMBH I.L.	SOCIEDAD FOTO DEL ORIENTE LTDA.	Auto concede apelación efecto suspensivo REMITE PROCESO AL T.S.	06/07/2022	1
11001 31 03 035 2016 00699	Ejecutivo Singular	INVERSIONES SAN CARLOS SAS	JORGE RODRIGO PAEZ NIÑO	Auto aprueba liquidación DE COSTAS-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2015 00455	Ejecutivo con Título Prendario	LUIS CARLOS CANARIA BECERRA	DIANA ALFONSO SUAREZ	Auto requiere AL CURADOR	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2017 00399	Divisorios	FABIO RODRIO ESLAVA SARMIENTO	HERNANDO ESLAVA SARMIENTO	Auto aprueba remate	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00073	Divisorios	MARCO AURELIO BAUTISTA SANCHEZ	JUAN PABLO BAUTISTA SANCHEZ	Auto agrega despacho comisorio DILIGENCIADO. OFICIAR AL JUZGADO 26 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00073	Divisorios	MARCO AURELIO BAUTISTA SANCHEZ	JUAN PABLO BAUTISTA SANCHEZ	Auto pone en conocimiento	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00075	Ordinario	MILENA ROMERO MARIN	ANTONIO AGUIRRE RODRIGUEZ	Auto fija caución Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00245	Especial De Pertenencia	ANGELA IVONNE VIASUS CUESTA	PERSONAS INDETERMINADAS	Auto obedézcase y cúmplase CONFIRMA SENTENCIA	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00530	Ejecutivo con Título Hipotecario	LINA MARIA PEREZ MARTINEZ	LEONARDO ANDRES TORRES CARRILLO	Auto pone en conocimiento EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00720	Verbal	INES GALLEG0 DE PINEDA	MARIA CRSTINA GALLEG0 CRUZ	Auto requiere A LA ACTORA Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00783	Especial De Pertenencia	HENRRY ORTIZ RODRIGUEZ	MARIA ESTHER PENAGOS DE RENDON	Auto requiere AL CURADOR DESIGNADO.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00006	Ejecutivo con Título Hipotecario	JAY ALLEN WHITE	CARLOS ANDRES MALAVER MEJIA	Auto nombra Auxiliar de la Justicia RELEVA AUXILIAR CURADOR	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2020 00085	Ejecutivo Singular	CAMILO CUERVO RAMOS	EDUARDO PEREIRA LOZANO	Auto ordena comisión Y OTRO	06/07/2022	2
11001 31 03 036 2020 00104	Abreviado	GLORIA NELLY CASTILLO BELEÑO	JOSE LUCIO MUNEVAR VALENZUELA	Auto aprueba liquidación DE COSTAS. ELABORAR LIQUIDACION DE COSTAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00104	Abreviado	GLORIA NELLY CASTILLO BELEÑO	JOSE LUCIO MUNEVAR VALENZUELA	Auto pone en conocimiento	06/07/2022	5
11001 31 03 036 2020 00193	Ordinario	MARVIN CAMELO	CLINICA DEL BOSQUE	Auto pone en conocimiento EL JUZGADO DECLARA INEFICAZ EL LLAMIENTO EN GARANTIA PREVISORA COMPAÑIA DE SEGUROS	06/07/2022	2
11001 31 03 036 2020 00193	Ordinario	MARVIN CAMELO	CLINICA DEL BOSQUE	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 5 DE OCTUBRE DE 2022 9.30 A.M.SE CONCEDE TERMINO DE 20 DIAS PARA ALLEGAR DICTAMEN	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00239	Ejecutivo Singular	IVERSIONES SAN LUIS GUTIERREZ SAS	GILBERTO RAMOS CAMACHO	Auto requiere A LAS PARTES	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00266	Especial De Pertenencia	ABSALON PAEZ GUERRA	MYRIAM LAURA JIMENEZ SARMIENTO	Auto requiere A LAS ENTIDADES..... SE TOMA UNA MEDIDA DE SANEAMIENTO, DEJA SIN VALOR NI EFECTO DICHOS INCISOS Y OTRO...	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00299	Verbal	BANCO DAVIVIENDA	INDUSTRIAS GOMSA ES S.A.S.	Auto reanuda proceso de oficio o a petición de parte	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00354	Verbal	MARITZA GUTIERREZ TORRES	IMPORTADORA FOTOMORIZ S.A.	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022 9.30 A.M.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00360	Abreviado	CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA	Sentencia de Primera Instancia SEÑALA AGENCIAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00384	Acción Popular	LIBARDO MELO VEGA	CENTRAL LECHERA DE MANIZALES S.A.	Auto decide recurso REVOCAR UNICAMENTE EL ACAPITE DE PRUEBAS DECRETADAS A FAVOR DE LA PARTE ACTORA . SEÑALA FECHA AUDIENCIA 6 DE OCTUBRE DE 2022 9.30 A.M.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00413	Verbal	SCOTIABANK COLPATRIA S. A.	JUAN CARLOS HERNANDEZ VILLAMIZAR	Sentencia de Primera Instancia SEÑALA AGENCIAS	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2020 00421	Verbal	GRUPO ENERGIA BOGOTA S.A. E.S.P	MARGARITA ROSA MORÓN ARAUJO	Auto pone en conocimiento	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00016	Ejecutivo Singular	BANCO DE OCCIDENTE S. A.	GERARDO OCHOA PORRAS	Otras terminaciones por Auto POR REESTRUCTURACION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00083	Ejecutivo Singular	SCOTIABANK	JAIME DOMINGUEZ	Auto resuelve corrección providencia SOBRE EL MANDAMIENTO DE PAGO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00083	Ejecutivo Singular	SCOTIABANK	JAIME DOMINGUEZ	Auto resuelve corrección providencia SOBRE UN NOMBRE	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00086	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.S	EDGAR RICARDP FERNANDEZ GONZALES	Auto aprueba liquidación CREDITO Y COSTAS-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00103	Ordinario	LPQ RESTAURANTES S.A.S	MORAVO S.A.S	Termina Proceso por Desistimiento Tácito	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00111	Ejecutivo Singular	MASTER CLEAN JD LTDA	GLOWSTEN S.A.S	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00193	Verbal	JOSE BERNARDO CRISTANCHO	PEDRO JUAN APONTE	Auto reconoce personería Y OTROS. REMITIR LINK EXPEDIENTE	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00205	Ejecutivo Singular	BANCO DE OCCIDENTE S. A.	JUAN FELIPE MEJIA BAHAMON	Auto requiere A LA PARTE PASIVA. Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00236	Ejecutivo Singular	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S. A.	PLASTICOS SAN RAPHAEL SAS	Auto aprueba liquidación DE COSTAS Y CREDITO-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00243	Divisorios	MARIA MAGDALENA VIRGUES RAYO	EUCLIDES ULLOA	Auto decreta venta y/o partición comunidad	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00307	Ejecutivo con Título Hipotecario	SCOTIABANK COLPATRIA S. A.	LILIA DE LA FUENTE CARVAJAL CAMACHO	Auto termina proceso por Pago TOTAL DE LA OBLIGACION RESPECTO AL PAGARE N° CONTINUAR CON LA EJECUCION SOBRE LA OBLIGACION n].....DESGLOSAR PAGARE....	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00375	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-	MARINA DEL SOCORRO LOZANO MELENDEZ	Auto requiere A LA ACTORA ART. 317 DEL C.G.P. TERMINO 30 DIAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00429	Divisorios	ESTER VARAGAS SALINAS	MARIA ELISA VARGAS SALINAS	Auto decreta venta y/o partición comunidad	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2021 00455	Verbal	FLOR MARINA VARGAS	CARLOS ENRIQUE MARIÑO	Auto obedézcse y cúmplase ASUMIR COMPETENCIA ORDENADA POR ELT.S.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00455	Verbal	FLOR MARINA VARGAS	CARLOS ENRIQUE MARIÑO	Auto admite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00476	Ordinario	YUDY DERSY CARDENAS	WENDY CARDENAS AVILA	Auto reconoce personería Y OTROS. REMITIR LINK	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00503	Verbal	IATAU CORPBANCA GUTIERREZ	LIA MARIA ECHEVERRI GUTIERREZ	Auto pone en conocimiento TENER POR NOTIFICADA A LINA MARIA ECHEVERRI GUTIERREZ REMITIR LINK EXPEDIENTE Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00514	Divisorios	ALEJANDRO SABARAIN DIAZ	CLAUDIA ESTHER DIAZ	Auto decreta venta y/o partición comunidad	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00560	Ejecutivo Singular	G&A INMOBILIARIA S.A.S	PAOLA ANTONINA DAVILA	Auto termina proceso por Transacción	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00006	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.S	ROBERTH ORTEGON NOA	Auto aprueba liquidación DE COSTAS-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00092	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	RAFAEL PARRAGA RUIZ	Auto requiere A LA SECRETARIA PRA QUE LIBRE LAS COMUNICACION ES ORDENADAS EN AUTO DE 10 DE MAYO DE 2022	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00107	Ordinario	CESAR GUSTAVO PINZON HERNANDEZ	ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA	Auto admite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00112	Exhortos	MAGDALENA MORENO PINO	TUV RHEINLAND LGA PRODUCTOS GMBH	Auto avoca conocimiento	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00135	Verbal	MARIA STELLA GOMEZ VALENCIA	UNIDAD RESIDENCIAL AVENIDA SUBA	Auto estese a lo dispuesto en auto anterior	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00185	Verbal	ALICIA DEL CARMEN ALARCON DE OBREGON	HUMBERTO ALFONSO RODRIGUEZ SASTOQUE	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00199	Ejecutivo Singular	EQUIPOS GLEASON SA	CONCAY S.A.	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00203	Ordinario	CESAR AUGUSTO OSPINA CARDENAS	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	Auto admite demanda	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2022 00217	Verbal	ANA LEONOR GOMEZ TORRES	FLOR MARINA TORRES PARADA	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00226	Ejecutivo Singular	EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA 1 Y II P.H	GLORIA INES SANCHEZ SAENZ	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00247	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	HOLSAN S.A.S. EN REORGANIZACION	Auto libra mandamiento ejecutivo	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00247	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	HOLSAN S.A.S. EN REORGANIZACION	Auto decreta medida cautelar	06/07/2022	2
11001 31 03 036 2022 00249	Ordinario	MIGUEL FRANCISCO REGINO GIRON	LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO	Auto inadmite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00251	Especial De Pertenencia	SANDRA LILIANA PERDOMO AREVALO	PERSONAS INDETERMINADAS	Auto inadmite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00254	Ejecutivo Singular	RAMON DE JESUS TOBON TOBON	RAFAEL PEREZ BEJARANO	Auto inadmite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00256	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I.	HEREDEROS INDETERMINADOS	Auto admite demanda	06/07/2022	1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 07 DE JULIO DE 2022 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

DIEGO DUARTE GRANDAS
SECRETARIO

Señores
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá D.C.
E. S. D.

Ref.- **MEMORIAL QUE SUBSANA REQUISITOS DE AUTO INADMISORIO DE LA DEMANDA.**

REF.: Proceso No. 110013103036 2020 00360 00

Demandante: **CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.**

Demandado: **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA DE BOGOTA D.C.**

1

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, abogada en ejercicio, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 46.678.046, acreditado con Tarjeta Profesional No. 115680 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre propio, vecina y residente de la ciudad de Bogotá D.C.

Por medio del presente escrito de manera respetuosa me dirijo a su honorable despacho, con el fin de presentar **MEMORIAL QUE SUBSANA REQUISITOS DE AUTO INADMISORIO DE LA DEMANDA** de la referencia proferido por su Honorable Despacho y notificado el 23 de junio de 2021, y que de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmitió la demanda para que, en el término de cinco (5) días se subsane, esto es hasta el 30 de junio de 2021, so pena de rechazo, para SOLICITAR a la señora Jueza admita la demanda y se le dé el trámite procesal al respecto, de la siguiente manera:

I. AL REQUERIMIENTO PRIMERO que señala: “1- Teniendo en cuenta que la actuación gravita sobre lo acontecido en la asamblea de copropietarios de 20 de septiembre de 2020, se le requiere para que aporte copia del acta impugnada (con su video)”.

Me permito subsanar el presente aspecto teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1564 de 2012 que señala: *“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.”*

En la demanda radicada el 20 de noviembre de 2020 se informó que el demandado no ha hecho entrega de la copia del acta junto con los videos a pesar de haber sido requerida (se anexan peticiones) y en el acápite de la demanda III PRETENSIONES se solicitó: ORDENAR a la demandada entregar la copia del acta de la asamblea llevada a cabo el 20 de septiembre de 2020, así como la copia integra y sin edición de la Asamblea Virtual Ordinaria de 6 de septiembre de 2020 y de 20 de septiembre de 2020.

Por lo anterior se solicita al Honorable Juzgado 36 Civil del Circuito se dé cumplimiento a lo ordenado en el artículo 90 del Código general del Proceso que establece en su primer párrafo que en el auto que admite la demanda ordenara al demandado para que en el término de traslado de la demanda allegue el acta junto con los videos de la asamblea 2020, documentos que están en poder del demandado y fueron solicitados al Juzgado junto con la demanda para que se requirieran ya que

a pesar que se les solicito e informo que eran necesarios para ser allegados a su despacho a la fecha no han sido entregados, por lo que se debe admitir la demanda y ordenarle al demandado que los aporte durante el traslado, quedando claro que la falta de estos documentos no pueden generar el rechazo de la demanda, lo anterior de conformidad con lo siguiente:

“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante”.

2

II. RESPECTO AL SEGUNDO REQUERIMIENTO

“2.- Acredite en legal forma la existencia y representación de la copropiedad demandada.”

Con el fin de subsanar este requerimiento se allega Certificado de propiedad horizontal expedido por la secretaria Distrital de Gobierno de la alcaldía mayor de Bogotá D.C, donde se certifica la existencia y representación de la copropiedad demandada en cabeza de la señora MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ con CÉDULA DE CIUDADANIA 65752832, de quien conozco a fecha junio de 2021 actúa como Administrador y Representante Legal del Conjunto residencial Altos de Tierra Santa para el año 2021.

Así mismo, y en caso de ser necesario solicito respetuosamente al Honorable Juzgado 36 civil del circuito de Bogotá dar aplicación al numeral 2 del artículo 85 del Código General del Proceso que trata de la prueba de la existencia, representación legal del demandando, ya que también se solicitó este documento, pero no ha sido entregado por la demandada, por lo que estando en poder del demandado y siendo su trámite su obligación, no puede ser causal de rechazo de la demanda.

“2. Cuando se conozca el nombre del representante legal del demandado, el juez le ordenará a este, con las previsiones del inciso siguiente, que al contestar la demanda allegue las pruebas respectivas. Si no lo hiciere o guardare silencio, se continuará con el proceso. Si no tiene la representación, pero sabe quién es el verdadero representante, deberá informarlo al juez. También deberá informar sobre la inexistencia de la persona jurídica convocada si se le ha requerido como representante de ella.

El incumplimiento de cualquiera de los deberes señalados en el inciso anterior hará incurrir a la persona requerida en multa de diez (10) a veinte (20) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smlmv) y en responsabilidad por los perjuicios que con su silencio cause al demandante”.

III. RESPECTO AL TERCER REQUERIMIENTO

“3.- Indique las direcciones de notificación física y electrónica de la demandada”.

Con el fin de subsanar este requerimiento me permito indicar que la dirección de notificaciones física corresponde a la Calle 166 No. 8 D 44 de la ciudad de Bogotá - Oficina de administración, dirección que está registrada en la escritura pública número 995 de febrero 19 de 2008, la misma donde se encuentra ubicado el apartamento 102 interior 2 de mi propiedad.

Las direcciones de notificaciones electrónicas que conozco de la demandada son:

altostierrasanta.admi@gmail.com

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com

conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com

IV. RESPECTO AL CUARTO REQUERIMIENTO

“4.- Acorde a lo normado en el inciso 2º del artículo 8º ibídem, se requiere a la parte actora para que afirme bajo la gravedad de juramento que la dirección suministrada en el acápite de notificaciones como dirección de notificación electrónica, es la utilizada por la demandada e informe como la obtuvo allegando las evidencias correspondientes”.

Declaro bajo la gravedad del juramento que EN LA DEMANDA NO SE PRESENTO DIRECCION DE NOTIFICACIONES DEL DEMANDANDO, por lo que me permito subsanar este requerimiento informando que las direcciones que conozco son:
física: Calle 166 No. 8 D 44 de la ciudad de Bogotá - Oficina de administración y
electrónica: que conozco son así:

altostierrasanta.admi@gmail.com

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com

conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com

Igualmente me permito informar de acuerdo a la solicitud del Honorable Juzgado 36 Civil del Circuito que esta última dirección electrónica fue obtenida cuando compre el apartamento 102 interior 2, las otras dos direcciones fueron obtenidas de los correos que me son enviados por la administración del conjunto Altos de Tierra Santa para realizar los cobros mensuales de la cuota de administración y para recibir información general del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, porque además no residio en el mismo, correos que recibo mensualmente y mediante el cual me es allegado la cuenta de cobro por concepto de administración que cancelo mensual y sagradamente ya que me encuentro a paz y salvo a la fecha.

Así mismo bajo la gravedad del juramento me permito informar que he recibido correos de estas tres cuentas donde me envían todo tipo de información del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, pero a través de los cuales no me han dado respuesta a mis peticiones respecto de la entrega de las actas, videos e información relevante que he solicitado para esta demanda, y también que los administradores del conjunto residencial al crear varias cuentas NUNCA me han solicitado previamente a la creación de otros e-mails con el nombre de la copropiedad mi autorización para transmitir mis datos, así como mi correo electrónico a nuevas cuentas, sino que de un momento a otro y sin previo aviso me empiezan a llegar correos de algunos de estos e-mails, hecho que ha sucedido por lo general después de cambio de administrador.

Anexo como evidencia copia del último e-mail con la cuenta de cobro mensual que me llegó y correo electrónico que tiene como asunto agradecimiento y despedida de Leonardo Amorcho administrador, de fecha 15 de agosto de 2016, por medio del cual informa que “renuncia al cargo ante el consejo principal, de acuerdo al contrato suscrito con el conjunto, por motivos de las diferencias en los procedimientos legales y administrativos”.

V. RESPECTO AL QUINTO REQUERIMIENTO:

“5.- Acredite en legal forma su interés para promover la actuación aquí adelantada”

Con el fin de subsanar este requerimiento allego certificado generado con el Pin No: 200711485931806000 Nro. Matrícula: 50N-20546748 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE CERTIFICADO DE

TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA, donde consta que soy propietaria del apartamento 102 interior 2.

VI. RESPECTO DEL SEXTO REQUERIMIENTO:

“6.- Precise de manera contundente las actuaciones que le llevan a inferir la ilegalidad de la asamblea, para lo cual deberá partir que en esta instancia no es dable abrir debates sobre posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales a que haya lugar.”

Respetuosamente me permito precisar de manera contundente que las actuaciones que me llevan a inferir la ilegalidad fue la decisión de no permitir la participación de los propietarios del apartamento 102 interior 2 en la asamblea ordinaria virtual del 2020, punto 12 proposiciones y varios, para ejercer el derecho a la defensa, contradicción y buen nombre, debido a las acusaciones realizadas por la administradora del conjunto y la presidente del consejo de administración en contra de nosotros en una querella que interpuso la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por unas goteras y humedades que estaba sufriendo su depósito y parqueadero, que al igual que en la asamblea general de 2020 realizó la presidenta del concejo de administración y de la asamblea general Marisel Amaya, donde nos responsabilizó frente a toda la asamblea general de copropietarios que nuestra propiedad parqueadero 232 era la que estaba generando daños por filtración de agua ocasionados al depósito de la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ, y humedades de toda la copropiedad, acusaciones que realizaron sin prueba técnica, lo anterior de acuerdo con los siguientes:

- a) El día 4 y 18 de septiembre de 2020 se solicitó la participación en la asamblea virtual de copropietarios por parte de los propietarios del apartamento 102 interior 2 por un tiempo máximo de 15 minutos, para ejercer el derecho de participación durante la asamblea.
- b) El 5 de septiembre de 2020 se respondió por parte de la administración del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá D.C., que mi petición de participación en la asamblea se presentaría para la aprobación en el orden del día en proposiciones y varios.
- c) El 06 de septiembre de 2020 se aprobó la participación conforme la petición presentada previamente por parte de los propietarios del apartamento 102 interior 2, lo cual fue aprobado por la asamblea general de copropietarios conforme la petición presentada, asamblea virtual que fue suspendida por fallas técnicas, comprometiendo a continuar con la misma.
- d) El día 20 de septiembre de 2020 se llevó a cabo asamblea ordinaria virtual de copropietarios, en la cual, al momento de conceder la participación de los propietarios del apartamento 102 interior 2, el administrador de la plataforma contratado para llevar a cabo la asamblea virtual sin informar cerró el micrófono cuando se estaba iniciando la participación, impidiendo el derecho a la participación.
- e) Después la presidente MARISEL AMAYA, señaló que sometería nueva votación de la asamblea para que votaran si permitían concluir la participación, sin indicar que esto ya se había sometido a votación, deliberación en la que duraron más de 20

minutos, tiempo que hubiese sido más que suficiente para terminar la participación, llegando a la conclusión que votaban no permitir terminar la participación.

f) Durante la deliberación propuesta por la señora Marisel Amaya y algunos miembros del consejo de administración empezaron a representar los derechos de la señora Virna Esther Forero propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 ya que ella no participaba porque no decía nada, pero ellos sí, así mismo realizaban manifestaciones acerca de responsabilidad de los propietarios del Apartamento 102 interior 2, generando confusión y malestar en la asamblea para no permitir la participación.

g) La decisión tomada por la asamblea al finalizar la misma en el punto proposiciones y varios de no permitir la participación como se solicitó previo al inicio de la asamblea de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232 es ilegal, ya que este es un derecho fundamental, y se demostró por parte de la presidente de la asamblea del 2020 y los miembros del concejo de administración un interés indebido para no permitir la participación teniendo en cuenta que se siguió todas las condiciones que ellos mismos impusieron para poder participar como fue presentar la petición de participar previo a la asamblea, someterlo a votación en el punto número uno (1) de la asamblea que era aprobar el orden del día, donde efectivamente se aprobó la participación sin límite de tiempo en proposiciones y varios, se esperó toda la asamblea ya que este punto es el último del orden del día, para culminar con una maniobra dilatoria para impedir el derecho a participar y dar a conocer a la asamblea asuntos que afectan a toda la copropiedad, maniobra que se concretó por parte de la señora presidente Marisel Amaya al exigir una nueva votación cuando ya se había votado y aprobado desde el 6 de septiembre de 2020 sin limitar el tiempo sino que como ya se dijo se indicó que se concedía de acuerdo a lo que había sido solicitado por escrito antes de la asamblea por parte de los propietarios del apartamento 102 interior 2.

Respetada Juez 36 Civil del Circuito me permito manifestar mi preocupación ya que en el numeral 6 se señala que en esta instancia no es dable abrir debates sobre posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales a que haya lugar, pero en mi demanda de impugnación no he hablado de ningún contrato ni de ninguna responsabilidad civil extracontractual, siendo esto lo que más preocupa a los administradores y miembros del Consejo de administración que llevan muchos años en el Conjunto y quienes no han tomado las medidas por las humedades que presenta toda la placa del primer piso de toda la copropiedad que están generando estos daños, por lo que pido el acceso a la justicia ya que en esta demanda no se han elevado pretensiones de responsabilidades contractuales o extracontractuales, lo que se ha pedido es que se proteja el derecho de participación, el debido proceso, máxime cuando los administradores del conjunto no lo permiten y por esto como se les informo en la audiencia se hace necesario acudir a una demanda, lo cual no debería ser de esta forma.

Así mismo debo manifestar que se hace necesario que la asamblea y los demás copropietarios conozcan sin intimidaciones lo que realmente está sucediendo con las humedades y filtraciones de agua del conjunto, que si no son intervenidas de una forma adecuada pueden llegar a afectar los cimientos de los edificios y generar una tragedia por las omisiones de los administradores del Conjunto y de lo que no quieren asumir sus responsabilidades.

No es democrático ni participativo no poder expresar en una asamblea lo que dispone la ley en el inciso 2 del artículo 50 de la ley 675 de 2001 que trata del régimen de responsabilidades de los administradores de las copropiedades, asunto que debe quedar claro, ya que en el Conjunto en donde tengo mi propiedad como lo vienen manifestando varias personas, si se les expone a ese grupo de personas que han venido administrando el conjunto por muchos años, que no pueden vulnerar derechos fundamentales y mucho menos ir detrimento de la copropiedad ya que esto genera responsabilidades no permiten participar, por lo que aceptar esto es continuar con unas conductas arbitrarias donde ellos si pueden públicamente en una asamblea hablar de responsabilidades sin pruebas y sin respetar derechos fundamentales como es el debido proceso.

h) Por último porque en el momento en que se indico que este actuar era vulneratorio de derechos fundamentales, el administrador de la plataforma contratado, cerro las votaciones del apartamento 102 interior 2 y al solicitar que no lo hicieran permitía el acceso, pero cuando ya habían culminado las votaciones.

Las normas vulneradas con estas actuaciones son las siguientes:

a) Artículo 1 y 2 de la constitución política de Colombia, los que han sido explicados en reiterada jurisprudencia por la guardiana Constitucional así:

“(…) La Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos se ha ocupado de examinar las características jurídicas del derecho fundamental a la participación ciudadana, como una de las expresiones más vivas de un Estado democrático. En efecto, se ha señalado que el Estatuto Fundamental desde el Preámbulo dispone que el régimen constitucional Colombiano se desarrolla dentro de un marco jurídico, democrático y participativo, principio que se reitera entre otros, en el artículo 1°, al disponer que Colombia es un Estado de Derecho democrático y participativo; y, establecer entre los fines del Estado el de facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan (CP. art. 2).

De las normas superiores sobre las que se edifica la democracia participativa, se infiere que el derecho de participación de todas las personas no se circunscribe al ámbito electoral, sino que permea todos los ámbitos públicos, privados, sociales, familiares y comunitarios, en los cuales se han de tomar decisiones que afectan a toda la comunidad, como sucede con las decisiones adoptadas al interior de una copropiedad.

El derecho de participación no se circunscribe al quehacer estatal, pues el propio artículo 2 de la Constitución Política dispone que uno de los fines esenciales del Estado es garantizar la participación de todos en las decisiones que los afectan. En ese orden de ideas, la forma de ejercer dicho derecho en relación con la propiedad horizontal es la intervención en la asamblea general “que se constituye en el mecanismo adecuado para que los copropietarios debatan sobre diversos aspectos que son inherentes a los derechos que le asisten en la copropiedad”.

No obstante, el derecho de participación de los propietarios de las unidades privadas de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se agota con su asistencia a la asamblea general, ni con la elección de los miembros del consejo de administración, cuando éste exista, pues, como es obvio, de manera permanente tienen el derecho a intervenir en los asuntos que los afecten (...).”

b) Artículo 37 de la ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

“Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella”.

c) Parágrafo 6 del artículo 56 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Saltos de tierra Santa escritura pública 995 de febrero 19 de 2008 que establece: *“Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos”*.



d) Artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Saltos de tierra Santa escritura pública 995 de febrero 19 de 2008, que trata de las reuniones no presenciales en concordancia artículo 42 de la ley 675 de 2001 y Decreto 398 de 2020, en ninguno se limita el tiempo de participación menos cuando afecte a toda la copropiedad y cuando se pidió un tiempo razonable de 15 minutos para ejercer un derecho fundamental de participación, los cuales fueron aprobados por la asamblea general de copropietarios.

Artículo 42 ley 675 de 2001 Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

VII. RESPECTO DEL OCTAVO REQUERIMIENTO:

“7.- Excluya de la demanda las pretensiones que escapan de la órbita del proceso que aquí se adelanta, tales como son las 4 y 5; lo anterior teniendo en cuenta que esta no es la instancia ni la cuerda por las cuales se debe dar dicha discusión.”

Por lo que me permito aclarar las pretensiones de la demanda, así:

1. Se decrete la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado Asamblea Ordinaria Virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020, por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante y las normas que rigen la materia, mientras se decide el proceso.
2. Que se decrete la nulidad, ineficacia o inexistencia de la decisión tomada en la Continuación de la Asamblea Ordinaria Virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada, donde se negó a los propietarios del apartamento 102 interior 2 la participación en la asamblea general. En concordancia con lo anterior, se ORDENE a la demandada continuar la asamblea virtual del día 20 de septiembre de 2020 y permitir la participación conforme se solicitó y aprobó por la asamblea general de copropietarios en el punto uno aprobación del orden del día, esto es, desde el punto. 12. Propositiones y varios. 13. Cierre.
3. Que se me **CONCEDA** la protección de los derechos Fundamentales al Debido Proceso al no permitir la participación, toda vez que se vulneró el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y demás normas invocadas referentes al derecho de participación y otros.

4. **ORDENAR** a la demandada entregar la copia del acta de la asamblea llevada a cabo el 20 de septiembre de 2020, así como la copia íntegra y sin edición de la Asamblea Virtual Ordinaria de 6 de septiembre de 2020 y de 20 de septiembre de 2020 y **demás documentos que se encuentren en su poder y sean requeridos por su honorable despacho.**

VIII. PETICIÓN

1. Solicitó a su honorable despacho se admita la demanda y se le dé el trámite procesal al respecto.

IX. ANEXOS

1. Copia de este escrito de subsanación para el archivo del despacho
2. Correos electrónicos mencionados en el escrito de subsanación.
3. Certificado de tradición apartamento 102 interior 2 Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa.
4. Querrela VIRNA ESTHER FERRO y Testimonios administradora y presidenta del consejo de administración en la querrela interpuesta por la señora VIRNA ESTHER FERRO.
5. Petición Acta asamblea general 2020 y grabación de esta.
6. Certificado personería y representación jurídica del conjunto residencial Altos de Tierra Santa

Agradezco la atención prestada y el trámite favorable que se le dé al presente escrito.

Atentamente y con todo respeto,

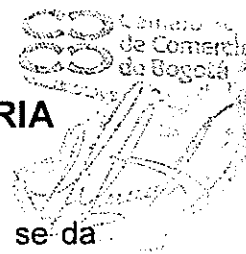


CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ

C.C. No.46.678.046

T.P. No. 115680 C.S.de la J.

ACTA PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020



En Bogotá D.C., siendo las 09:12 a.m. del día 20 de septiembre de 2020, se da inicio a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA**, convocada por parte de la Administración y de manera virtual, a través del aplicativo Zoom. Se reunieron los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, como consta en el registro de asistencia que hace parte integral de la presente acta, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el **ORDEN DEL DÍA** propuesto a desarrollar en la primera asamblea general ordinaria.

CONSTANCIAS

Para efectos y legalidad de la presente acta, el Administrador y Representante Legal del conjunto, Sra. MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, procede a dejar las siguientes constancias:

1. Por motivo de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la Asamblea Ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto, esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.
2. Por problemas técnicos se aplazó la Asamblea del 6 de septiembre de 2020, para el 20 de septiembre del 2020, por decisión de los Asambleaístas.
3. El Reglamento de Propiedad Horizontal señala que la Asamblea Ordinaria debe ser convocada con una antelación no menor de 15 días calendario, período que fue debidamente cumplido, siendo ésta la fecha de citación el 19 DE AGOSTO DE 2020.
4. La citación de la Asamblea fue debidamente publicada en sitios visibles de la copropiedad, carteleras de entrada de cada uno de los interiores y en la entrada del sótano de cada interior.
5. La comunicación sobre la convocatoria fue enviada a cada uno de los propietarios, siendo complementado su trámite a través de correo electrónico, correo físico y casillero de la portería de cada apartamento.
6. Se deja constancia que es deber del propietario mantener actualizado su sitio de correspondencia, por lo que se declara que quienes no pudieron ser convocados o el correo copropiedad fue devuelto por no tener su dirección actualizada y por ello no se presentaron a la Asamblea, se hacen acreedores a la sanción que el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de convivencia señalan.
7. Conforme lo ordena el Reglamento de Propiedad Horizontal, se cumplió con los requisitos de convocatoria anexando el listado de deudores al 31 de diciembre de 2019 y el formato para respectivo poder.
8. El 21 de agosto de 2020 se enviaron por correo electrónico a cada uno de los propietarios, a la dirección electrónica, los siguientes documentos: 1.- Citación a la asamblea, 2.- Listado de deudores de cartera con corte al 31 de diciembre de 2019. 3.- Formato de poder para la asamblea e informes año 2020.
9. La cartilla de propietarios fue entregada con 10 días de antelación conforme lo indica el Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. En caso de que el propietario no haya podido asistir, debió haber enviado poder debidamente diligenciado. Si el asistente registrado no es propietario y no presentó

ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
3. NOMBRAMIENTOS:
 - PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.
 - SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
 - COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.
4. PRESENTACIÓN INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
5. PRESENTACIÓN INFORME ADMINISTRADOR.
6. PRESENTACIÓN INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.
7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL.
8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.
9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA AÑO 2020.
10. ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL.
11. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.
12. PROPOSICIONES Y VARIOS.
13. CIERRE.

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Una vez verificado el quórum y como consta en el registro, el cual hace parte integral de la presente acta, se da inicio a la Asamblea, con un porcentaje de asistencia inicial del 65.41%, correspondiente a 108 inmuebles registrados, el cual es validado por el señor Edilberto Ávila, revisor fiscal de la copropiedad. Se llegó a una asistencia total del 82,8%, correspondiente a 228 unidades.

Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H		
Dirección	ASAMBLEA VIRTUAL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hora 9:00 AM	Teléfono	Fecha Asamblea
Quórum	228	Porcentaje	82,80%
Unidad	Propietario	Coficiente	Asistía
1 - 101	LOPEZ WILCHES JESUS JAIME/JANER P VIVIAN	0,36	Si
1 - 103	RODRIGUEZ JULIANA / RODRIGUEZ NELLY	0,38	Si
1 - 201	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
1 - 202	LADINO GRACIELA / NOFAL JOSE SALIM	0,36	Si
1 - 203	LINARES DIAZ MARIA CLAUDIA	0,36	Si
1 - 204	PAEZ S LUIS ENRIQUE / GROSSO DE PAEZ HAY	0,36	Si
1 - 301	NOVOA PARRA ELVIA ROSA	0,36	Si
1 - 302	ORDOÑEZ RUIZ LINA MARIA	0,36	Si
1 - 303	TORRES Z JUAN ALBERTO/TORRES Z SANDRA/	0,36	Si
1 - 304	CACERES H MILLER FABIAN/MILLAN C FRESSIA	0,36	Si
1 - 401	ROJAS B BIBIANA/ ROJAS B JUAN PABLO	0,36	Si
1 - 402	MEDINA RICAURTE GERMAN FERNANDO	0,36	Si
1 - 403	CASTAÑEDA DE FONSECA ALIX EUNICE	0,36	Si

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

LAA - 002

052

1 - 404	BALAGUERA LARA MARIA /CHUBB MICHAEL	0,36	Si
1 - 501	PARDO CELIS MARTHA	0,36	Si
1 - 502	DOZA BOLIVAR BETTY PALOMA	0,36	Si
1 - 504	BALAGUERA LARA MARIA / CHUBB MICHAEL	0,36	Si
1 - 601	PEÑA CALDERON DAYRO	0,36	Si
1 - 602	ENCISO L JUAN CARLOS /RODRIGUEZ R SANDRA	0,36	Si
1 - 603	DEAZA Q OLGA NUBIA / VARGAS D ANDREA DEL	0,36	Si
1 - 604	NOGALES MARCO ANTONIO / CHACON F SANDRA	0,36	Si
1 - 701	PEÑA L PATRICIA/ PEÑA L EDGAR/PEÑA NYDIA	0,36	Si
1 - 702	CASTIBLANCO GALLEGO SANDRA YANETH	0,37	Si
1 - 703	CARDENAS ESPINEL CLARA INES	0,36	Si
1 - 704	LOZANO R MARIO ALCIDES/ ZAMBRANO G EDNA	0,36	Si
1 - 801	PALACIO MORA ANA LUCIA / GUEVARA P CESAR	0,36	Si
1 - 802	ESPINOSA M JULIANA / HERNANDEZ OTONIEL	0,36	Si
1 - 804	MEJIA M FERNANDO YESID / CASTRO O LILIAN	0,36	Si
1 - 901	CASADIEGO Q EDGAR / CASADIEGO V HENRY	0,37	Si
1 - 902	DELGADO ACUÑA LEYDI/ROJAS N JORGE MARIO	0,36	Si
1 - 903	AMAYA HUERTAS MARISEL	0,36	Si
1 - 1001	AMARILLO CASTAÑEDA LUZ / HERRERA S NELSO	0,36	Si
1 - 1002	SALAMANCA ALVARADO MARTIN ENRIQUE	0,36	Si
1 - 1004	RINCON VILLA BLADIMIRO / ORTEGA J MARY	0,37	Si
1 - 1101	QUIJANO RODRIGUEZ RUBIELA	0,36	Si
1 - 1103	OSORIO HERRERA LILIANA	0,36	Si
1 - 1201	PAREJA CASTAÑEDA JAIRO	0,37	Si
1 - 1202	BANCO DAVIVIENDA S.A.	0,38	Si
1 - 1203	TELLEZ DELGADO MARIA MARGARITA	0,36	Si
1 - 1204	NARANJO PATIÑO NUBIA ESPERANZA	0,37	Si
2 - 101	POSADA DIAZ NEFID CONSTANZA	0,36	Si
2 - 102	ROJAS R WILSON ALBERTO / ARDILA L CLARA	0,36	Si
2 - 103	TORRES V REINEL / VARCO H LUCY	0,36	Si
2 - 104	PEÑA H PAOLA / HERNANDEZ A DARIELA	0,36	Si
2 - 201	CUERVO NATALIA / CUERVO J ANDRES/ CUERV	0,36	Si
2 - 202	BERNAL LEON MONICA	0,36	Si
2 - 203	NIÑO LUIS ARMANDO	0,36	Si
2 - 204	GOMEZ OLGA CECILIA	0,36	Si
2 - 301	CARDENAS BEATRIZ /	0,36	Si
2 - 303	LEIDY LILIANA / ALFONSO CARREÑO	0,36	Si
2 - 304	BENAVIDES CIRO ANDRES /ACUÑA R SANDRA	0,36	Si
2 - 401	ZAPATA N OSCAR MAURICIO	0,36	Si
2 - 402	ALFONSO HERNANDEZ DIEGO FDO	0,36	Si
2 - 403	ARISTIZABAL OSCAR / ARISTIZABAL ANDREA	0,36	Si
2 - 501	SOLANO P LUIS OSCAR/ POVEDA LILIANA	0,36	Si
2 - 502	GONZALES C WILLIAM / RODRIGUEZ P DIANA	0,36	Si
2 - 503	DIAZ DE ARCINIEGAS NURY / ARCINIEGAS D	0,36	Si
2 - 601	GALVIS NATALIA J	0,36	Si
2 - 602	MORA RODRIGUEZ JORGE HUMBERTO	0,36	Si
2 - 603	LINARES DE JIMENEZ MIRIAM RUTH	0,36	Si
2 - 604	PARRA DE JARAMILLO LIBIA	0,36	Si
2 - 702	PINZON JOSE ELBER / RODRIGUEZ P ANA LID	0,36	Si
2 - 703	MICOLTA G JUAN/ MICOLTA T JULIAN	0,36	Si
2 - 704	PEÑARANDA GLORIA ESPERANZA	0,36	Si
2 - 801	DIAZ CARLOS ALBERTO	0,36	Si
2 - 802	AYALA MYRIAM / JIMENEZ O JULIO	0,36	Si
2 - 803	NARVAEZ CORDOBA JORGE A	0,36	Si
2 - 804	CUERVO HERNANDEZ CRISTIAN M	0,36	Si
2 - 902	RODRIGUEZ GUSTAVO / FONSECA NELLY	0,36	Si
2 - 903	AREVALO B ELIZABETH	0,37	Si
2 - 904	RONCANCIO RONCANCIO JULIO ANGEL	0,37	Si
2 - 1001	GUEVARA MEDINA LUZ MARINA	0,36	Si
2 - 1002	ARIAS GIL AYDA LUZ / CORTES O MARGOT	0,36	Si
2 - 1004	FAJARDO C NELSON/ RODRIGUEZ P YASMIN	0,36	Si

3 - 303	TESID DAVID SUAREZ A	0,36	Si
3 - 304	RESTREPO GARZON JAIRO A	0,36	Si
3 - 401	GOMEZ N SANDRA IVONNE / SANABRIA B GUILL	0,36	Si
3 - 402	RODRIGUEZ MARIA HILDA / ORTIZ PEDRO ANTO	0,36	Si
3 - 403	ROCHA P JORGE / ROCHAS CUEVAS JOHANNA	0,36	Si
3 - 404	ROCHA FONSECA CAROLINA	0,36	Si
3 - 501	CASTRO MONTES DIANA TERESA	0,36	Si
3 - 502	ROMERO A LUZ MARINA/ VILLEGAS M ASDRUBAL	0,36	Si
3 - 503	BBVA COLOMBIA	0,36	Si
3 - 504	BELTRAN DIAZ JORGE H / CASAS G LUZ ENEID	0,36	Si
3 - 603	MARTINEZ L LUZ PATRICIA /MURILLO C MARIO	0,36	Si
3 - 701	BURITICA MARTINEZ OLGA/ MARTINEZ G JULI	0,36	Si
3 - 702	PARRA ALBARRACIN NELSON ENRIQUE	0,37	Si
3 - 703	BENAVIDES CARDENAS FABIO NELSON	0,37	Si
3 - 704	QUINTERO R JOHN E / CORREDOR ISSA DIANA	0,36	Si
3 - 801	MORALES GUARIN JOSE	0,36	Si
3 - 802	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
3 - 803	NELSON ESTIP CAMARGO I	0,36	Si
3 - 804	MORENO DAZA JONATAN	0,37	Si
3 - 901	BERDUGO ORDUZ ANA C/GONZALEZ P CARLOS/	0,36	Si
3 - 903	CASTA?EDA CASTAÑEDA HELLMAN	0,36	Si
3 - 904	GIRALDO H LISA FDA / CORREA JUAN S	0,36	Si
3 - 1001	PALACIO VELANDIA JULIO CESAR	0,37	Si
3 - 1002	CHAVES PEÑA NANCY C/ PAEZ GROSSO EDWIN	0,37	Si
3 - 1003	ALVAREZ GARCIA LUZ ANGELA	0,37	Si
3 - 1004	ACOSTA ME MIGUEL L / SANTANDER G SANDRA	0,36	Si
3 - 1101	BANCO DAVIVIENDA SAS / RICARDO FABIO GARCIA ALFEREZ	0,37	Si
3 - 1103	HIGUERA R JOSE I/ RODRIGUEZ DE H MARIA	0,37	Si
3 - 1104	ACOSTA FERRO GLORIA CECILIA	0,37	Si
3 - 1201	RUBIANO SANCLEMENTE / RUBIANO SOFIA	0,37	Si
3 - 1202	NARANJO DUQUE ANGELA M	0,37	Si
3 - 1203	SALAZAR BARON MAXIMINO	0,37	Si
3 - 1204	FERRO RODRIGUEZ VIRNA	0,37	Si
4 - 102	RAMOS SANCHEZ JOSE / GRANADA A ZULMA	0,36	Si
4 - 1201	CUELLAR R MARIA J/ CUELLAR R CATALINA	0,40	Si
4 - 201	CASTRO B JESUS A / CASTRO B JUAN C	0,38	Si
4 - 202	BENAVIDES R JULIANA / RINCON G CARLOS A	0,36	Si
4 - 301	CARRANZA R JUAN / CARRANZA YARLEN	0,38	Si
4 - 302	NIÑO NIÑO CARLOS RAFAEL	0,36	Si
4 - 303	SALAZAR FREDY ORLANDO/ TORRES G SORAYA	0,36	Si
4 - 401	BERNAL C CARLOS A / BERNAL MONICA C	0,39	Si
4 - 402	BOLAÑOS GARCES AURA LIDA	0,36	Si
4 - 403	PAIPA RODRIGUEZ ELIZABETH	0,37	Si
4 - 502	BOLAÑOS GUERRERO CAMILO	0,36	Si
4 - 503	AMALIA REYES BLANDON	0,36	Si
4 - 601	JIMENEZ SUAREZ ROSA ALBA	0,39	Si
4 - 602	RODRIGUEZ P PEDRO / RODRIGUEZ O CARLOS	0,36	Si
4 - 702	LAMUS DIAS MARTA C	0,36	Si
4 - 801	TARQUINO RINCON IVONNE	0,39	Si
4 - 802	BERNAL SALAZAR DANIEL	0,36	Si
4 - 803	MORENO B LUZ NELLY / MANRIQUE R EDGAR	0,36	Si
4 - 901	ACU?A CARLOS JAVIER	0,39	Si
4 - 902	AREVALO S MARIO / ROZO DE A CLARA I	0,36	Si
4 - 903	SANABRIA BARRIGA GUILLERMO	0,36	Si
4 - 1001	BONNETT ALONSO ESTEPHANIA	0,39	Si
4 - 1002	MORA PINZON RAMON	0,36	Si
4 - 1003	CRUZ DE CASTRO FLOR MARIA	0,37	Si
4 - 1101	MOLANO CASTRO CARLOS ALFONSO	0,39	Si
4 - 1102	BARBOSA SOACHA ORLANDO ALFREDO	0,36	Si
4 - 1202	MONTIEL C CARLOS/ TARQUINO CAROL J	0,37	Si
4 - 1203	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
5 - 101	CABRA M RICARDO A/ ACUÑA GLORIA	0,36	Si
5 - 104	SANCHEZ P ORISON / GARCIA A CLAUDIA	0,37	Si
5 - 201	VARGAS LEON DIANA PILAR / ESPITIA L NELL	0,36	Si

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

LAA - 002

053



5 - 202	VEGA MORENO ALEJANDRO	0,36	Si
5 - 203	FAJARDO ALVAREZ GONZALO	0,36	Si
5 - 204	CUELLAR TOVAR RUBEN D	0,36	Si
5 - 302	PRIETO O JULIETA	0,36	Si
5 - 303	VARGAS GARCIA FABIO HUMBERTO	0,36	Si
5 - 304	CASALLAS GUTIERREZ YURI DEL MAR	0,36	Si
5 - 401	IMBACHI KARENT PATRICIA / IMBACHI EYDE	0,36	Si
5 - 402	MENDOZA ASTROZ CARLOS	0,36	Si
5 - 403	CORTES B YODY LILIANA/ ESTUPI?AN JAIME E	0,36	Si
5 - 404	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	0,36	Si
5 - 501	ALVARADO ADRIANA DEL PILAR	0,36	Si
5 - 502	PAEZ NYDIA SORAYA / CABRERA HERNANDO	0,36	Si
5 - 503	MANTILLA RUIZ JUAN CARLOS	0,36	Si
5 - 504	CARDOZO DE BARRETO MARIA / BARRETO C CAM	0,36	Si
5 - 601	SANTOS QUIROGA ROSALBA	0,36	Si
5 - 602	SERRATO OSCAR HERNAN	0,36	Si
5 - 701	ROMERO ESPITIA MANUEL / MELO C JANETH	0,36	Si
5 - 704	CASAS C HERVBEL L / MENDOZA M SANDRA L	0,36	Si
5 - 801	LOPEZ H VIVIANA	0,36	Si
5 - 802	CARRANZA GOMEZ MARTHA E	0,36	Si
5 - 803	RAMOS MONTOYA WILLIAM / NI?O B JANNETH	0,36	Si
5 - 804	SERRANO MAYORGA SANDRA LILIANA	0,36	Si
5 - 901	CASTRO CRUZ WILLTON / ALFONSO P ANGELICA	0,37	Si
5 - 902	MARTINEZ TORRES ADRIANA M	0,36	Si
5 - 903	BARRETO OJEDA NAISLA JULIA	0,36	Si
5 - 904	PEDREROS ALEJANDRA	0,36	Si
5 - 1001	ACEVEDO LIZARAZO NORBERTO	0,36	Si
5 - 1002	CARDENAS OSCAR / HERNANDEZ G CLAUDIA P	0,36	Si
5 - 1003	ALBA AREVALO MARIA T (CUERVO C YESID	0,36	Si
5 - 1004	ADAMS PEÑA JORGE EDUARDO	0,36	Si
5 - 1102	DUQUE HERRERA SUSANA / CHICA ARBELAEZ JE	0,36	Si
5 - 1103	OLAYA TRIANA DIANA / TORRES N JOSE	0,36	Si
5 - 1104	VANEGAS VALBUENA LUIS	0,37	Si
5 - 1201	DAZA GARCIA RUTH AURORA	0,37	Si
5 - 1202	JAIME BARRERA ROSA MARILU	0,38	Si
5 - 1203	RIAÑO LUNA LUZ MARITZA	0,36	Si
5 - 1204	BANCO BILBAO V ISACAYA ARG	0,37	Si
6 - 101	RODRIGUEZ B WILSON / PIRA R CLAUDIA	0,38	Si
6 - 102	CORRALES SAMPAYO DIANA	0,37	Si
6 - 103	PERILLA TOLOSA MIGUEL ANGEL	0,36	Si
6 - 104	ACOSTA ORTIZ LIDA MARCELA	0,36	Si
6 - 201	GOMEZ A NUBIA STELLA / DIAZ R JOSE	0,36	Si
6 - 202	GONZALEZ HUERFANO HECTOR	0,36	Si
6 - 204	LOPEZ GLORIA EDILMA / ROJAS L YENITH	0,36	Si
6 - 301	ROMERO ACUÑA CARLOS / BERMUDEZ DE R NOHO	0,36	Si
6 - 302	ALARCON F CAROLINA/ CLAVIJO F CARLOS	0,36	Si
6 - 303	NIÑO CAMACHO SANDRA / CARVAJAL P WILSON	0,36	Si
6 - 402	GUERRA A MAURICIO / GARCIA R LIDA	0,36	Si
6 - 404	PE?A CUBILLOS JAVIER / CASTA?EDA B MARTH	0,36	Si
6 - 501	RODRIGUEZ MORENO ELIANA	0,36	Si
6 - 502	BARATO DE LINARES SATURIA	0,36	Si
6 - 503	HERNANDEZ APARICIO GILMA	0,36	Si
6 - 504	LOPEZ LONDO?O CLAUDIA MARIELA	0,36	Si
6 - 601	GUARIN BARON MARTHA I	0,36	Si
6 - 602	MARTINEZ GOMEZ SANDRA ROCIO	0,36	Si
6 - 603	PINZON U LUIS FELIPE/ SIERRA R LILIANA	0,36	Si
6 - 604	LINARES BARATO JACQUELINE	0,36	Si
6 - 701	TABIO VELOZA SANDRA MILENA /TABIO V JULI	0,36	Si
6 - 702	BETANCUR CARDENAS GLORIA	0,36	Si
6 - 703	MANTILLA REY JULIA ADRIANA	0,36	Si
6 - 704	MEDINA QUINTANA LUIS / MORALES M DIANA	0,36	Si

6-1102	PINTO GARCIA JOHANNA / GARCIA DE F ESPER	0,37	Si
6-1103	PEÑA CIRO GLORIA YOVANA	0,36	Si
6-1104	DUARTE ARIAS JOSE ANTONIO	0,37	Si
6-1201	ROSERO PUERTO EDGAR	0,37	Si
6-1202	RODRIGUEZ B GRACIELA / VASQUEZ F JORGE A	0,37	Si
6-1203	CONTRERAS VEGA GLADYS	0,36	Si
6-1204	GONZALEZ AVILA NANCY	0,37	Si
	TOTAL ASISTENCIA	82,80	

Habiendo completado el quórum de asistencia, se procede a deliberar válidamente con el número registrado de coeficientes de copropiedad, entendiéndose que las determinaciones que se tomen cobijarán a los presentes y a los ausentes.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DÍA.

Leído el orden del día, se procede a la votación del mismo.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL ORDEN DEL DÍA?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	171	62.1550%
2- NO APRUEBA.	04	1.4400%
TOTAL	175	63.59%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el Orden del Día propuesto por Mayoría de Votos.

3. NOMBRAMIENTOS:

> PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

Para el cargo de presidente es postulada la señora Marisel Amaya del apartamento 1-903.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA A LA SEÑORA MARISEL AMAYA COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	170	61.7400%
2- NO APRUEBA.	06	2.1800%
TOTAL	176	63.92%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que la señora Marisel Amaya del apartamento 1-903 sea la Presidente de la Asamblea.

> SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, se designa como secretario de la asamblea al administrador de la copropiedad, la señora María Isabel Quintero Rodríguez.

> COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.

La señora Lina María Ordoñez postula al señor Wilson Alberto Rojas para que haga parte del comité verificador del acta.

La señora Olga Nubia Deaza del apartamento 1-603 se postula al comité verificador del acta.

La señora Liliana Segura del apartamento 6-1003 se postula al comité verificador del acta.

A través del chat el señor Ricardo Arciniegas del apartamento 2-503 se postula al comité verificador del acta.

El comité verificador del acta queda conformado por los siguientes copropietarios:

NOMBRE

APTO

- | | |
|------------------------|--------|
| 1- Olga Nubia Deaza. | 1- 603 |
| 2- Lilia Segura. | 6-1003 |
| 3- Ricardo Arciniegas. | 2- 503 |

La Presidente de la Asamblea, toma la dirección de la reunión, y realiza la lectura del reglamento para el desarrollo de la Asamblea, el cual hace parte integral del acta.

4. PRESENTACIÓN INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la Palabra la presidente del Consejo de Administración y procede a dar lectura al informe del Consejo de Administración, el cual hace parte integral del acta.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. INFORME GERENCIAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019

Ser integrante del consejo permite a los propietarios que ejercen ese cargo opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto. en pro de mantener nuestro entorno habitacional en óptimas condiciones para nuestro uso, es así que, una vez elegido el Consejo de Administración, sesionó ordinariamente cuando se requirió, un total 16 reuniones soportadas con las actas correspondientes, hasta el 31 de diciembre de 2019, y a fecha de julio 31 del 2020 llevamos realizadas 12 reuniones.

Cabe anotar que en las reuniones de consejo se trataron aspectos de tipo financiero, legales, seguridad, convivencia y mantenimiento de zonas comunes entre otros, se tomaron decisiones cuidando los intereses de la copropiedad, verificando que se cumpliera con los requisitos legales, soportes establecidos sobre lo ejecutado, los cuales están evidenciadas en el informe de gestión de administración.

Agradecemos el apoyo brindado a este grupo de trabajo.

(Original Firmado)

Marisel Amaya Huertas

Presidente Consejo de Administración

5. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR.

Toma la palabra la señora administradora y comenta que el informe fue enviado con antelación a los copropietarios, por tanto, procederá a presentar un resumen de los puntos más relevantes.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT. 900.316.871 Bogotá D.C., marzo de 2020

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, la Administración presenta el informe de gestión de periodo respectivo, relacionamos a continuación las principales actividades de gestión de tipo legal, financieras, administrativas y actualización del conjunto, desarrolladas durante la vigencia 2019.

Los objetivos y alcances logrados son el resultado del trabajo y dedicación de cada uno de los colaboradores que prestan su servicio a esta administración. el respaldo, cooperación y colaboración

- a) Cambio de la Personería y Representación Legal del Conjunto a nombre de la señora MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, en la alcaldía local de Usaquén.
- b) **Derechos de Autor:** Cuenta con el programa de contabilidad SISCO debidamente licenciado.
- c) No existe en el momento riesgo alguno en materia de acreencias laborales, a nombre del conjunto, por aportes parafiscales por parte de los proveedores.
- d) **Seguridad:** Se ha realizado rotación de personal de vigilancia y control de las rondas de marcación. No se han presentado sucesos de inseguridad dentro del conjunto.
- e) Se viene trabajado con la empresa de vigilancia Explorer, en temas de vigilancia y seguridad del conjunto, donde se han realizado cambios en algunos procesos.
- f) **Aseo y Mantenimiento:** Mejoramiento y presentación de los pisos de cada torre, mediante decapado y sellado por parte de la empresa REHOBOT SAS.
- g) **Certificación de ascensores:** El proceso de certificación de ascensores se realizó con la empresa OITEC S.A.S. A la fecha se han certificado 5 ascensores, quedando pendiente el de la torre 2. Por soporte en citofonía, ya se realizó el arreglo y se está esperando la segunda visita por parte de la empresa certificadora.

2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

2.1. CONSEJO DE ADMINSTRACIÓN.

En la asamblea ordinaria celebrada el 16 de marzo del año 2019 se eligieron como consejeros los siguientes propietarios y/o mandatarios:

Consejeros	Torre	Apto
Jerge Emiro Garcia	1	201
Juan Carlos enciso	1	602
Marisel Amaya	1	903
Carlos Andres Rincon	4	202
Pedro Enrique Rodriguez	4	602
Guillermo Barreto	5	504
Wilson Rodriguez	6	101
Claudia Lopez	6	504
Maria Victoria Cassis	6	804

Se nombró la siguiente junta directiva: presidente la señora Marisel Amaya, Vice- presidente el señor Guillermo Barreto y Tesorero el señor Wilson Rodríguez.

2.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En la asamblea del 16 de marzo de 2019 se nombraron las siguientes personas como miembros del Comité de Convivencia.

PATRICIA LEÓN	2-602
MARUJA DE ORDÓÑEZ	1-302
MARIA TERESA BARRETO	3-802
RICARDO ARCINIEGAS	2-503

3. CONTRATOS

Actualmente se tienen los siguientes contratos:



CONTRATOS CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

CONTRATISTA	DETALLE
SEGURIDAD EXPLORER	Vigilancia y seguridad privada
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	Aseo y mantenimiento
DIESELECTRICOS SAS	Mantenimiento planta electrica
ESTILO INGENIERIAS SA	Mantenimiento ascensores
EQUIPOS HIDRAULICOS	Mantenimiento equipo de bombeo
AUROS COPIAS	Servicio de copiadora y maquina
MARTHA LUCIA RICAURTE VARGAS	Diseño e implementacion SG-SST
DAVID PAVA CASILIMAS	Contador
EDILBERTO AVILA BARBOSA	Revisor Fiscal
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ	Administradora
LUZ PATRICIA GALEANO	Abogada cobro de cartera

4. PÓLIZA DE SEGUROS

Para el segundo semestre se contrató la póliza de áreas comunes con la firma Equidad Seguros, logrando una disminución en el costo sin modificar la cobertura. El valor de la renovación fue de \$32.228.227, con una cobertura del 26 de junio de 2019 al 26 de junio de 2020.

BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
Edificio (Áreas Comunes)	\$ 33.722.146.238
Muebles y Enseres	\$ 194.428.996
Equipo Eléctrico y Electrónico	\$ 104.733.069
Maquinaria y Equipo	\$ 1.464.204.652
VALOR TOTAL ASEGURADO	\$ 35.485.512.955
Responsabilidad Civil Extracontractual	\$ 500.000.000
Manejo	\$ 20.000.000
Directores y Administradores	\$ 500.000.000

Nota: El ajuste de los valores asegurados se incrementó con base en el IPC 2018,

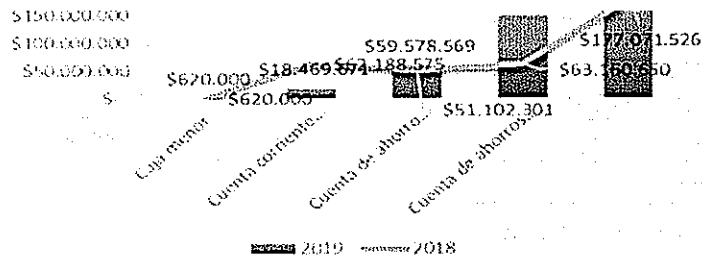
5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. CDTs: El conjunto cuenta con 2 CDTs, constituidos en el Banco AV VILLAS:

No. CDT	Valor Nominal	Fecha de Vencimiento
675-1	\$ 34.242.423	26/03/2020
705-1	\$ 19.094.028	15/03/2020
	\$ 53.336.451	

5.2. DISPONIBLE: Disponible inmediato.

Al cierre del año 2019, el disponible presenta un aumento del 81.38 % con respecto al año 2018, debido a que en el año 2019 no se realizó mantenimiento de fachadas y se ha recuperado cartera. (No se tienen en cuenta los CDTs).



5.3. RELACIÓN DE LIQUIDEZ INMEDIATA

El análisis preparado no contempla la cuenta de imprevistos, toda vez que estos rubros solamente pueden ser utilizados previa autorización de la Asamblea y se clasifica como disponible restringido.

Cuenta	2019		2018	
	Disponible	Pasivo Inmediato	2018	Pasivo Inmediato
Caja menor	\$ 620.000		\$ 620.000	
Cuenta corriente (Funcionamiento)	\$ 18.469.671		\$ 62.188.575	
Cuenta de ahorros (Fondo de Fachadas)	\$ 148.489.601		\$ 63.160.650	
Totales	\$ 167.579.272	\$ 10.622.177	\$125.969.225	\$70.631.209
Liquidez Inmediata		15,78		1,78

En este orden de ideas, en el año 2019, por cada peso que se debe, el conjunto tiene 15,78 pesos disponibles para cubrir ese pasivo, (sin tener en cuenta las cuentas por cobrar). Esta relación aumentó frente al año 2018, donde la relación era que por cada peso adeudado se tenía 1,78 para cubrir ese pasivo.

Dentro de los pasivos del 2019 se incluyen los pasivos operacionales normales del mes de diciembre de 2019.

5.4 CARTERA

La cartera a 31 de diciembre de 2019 quedó en \$ 155.505.013, presentando una disminución del 0.17%, correspondiente a \$260.968:

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2019	DICIEMBRE DE 2018	VARIACION \$	VARIACION %	% DE PARTICIPACION
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 84.452.685	\$ 93.834.815	-\$ 9.382.130	-10%	54,3%
INTERESES POR MORA	\$ 44.550.858	\$ 35.934.858	\$ 8.616.000	24%	28,6%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 424.080	\$ 571.000	-\$ 146.920	-26%	0,3%
EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	\$ 171.000	\$ 216.000	-\$ 45.000	-21%	0,1%
EXTRAORDINARIA 2	\$ 4.350	\$ 98.550	-\$ 94.200	-96%	0,0%
OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 87.000	\$ 59.553	\$ 27.447	46%	0,1%
GASTOS JURIDICOS	\$ 1.531.867	\$ 1.437.132	\$ 94.735	7%	1,0%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 652.500	\$ 873.500	-\$ 221.000	-25%	0,4%
INT. SANCION	\$ 375.500	\$ 340.500	\$ 35.000	10%	0,2%
INT. PARQUEADERO	\$ 117.900	\$ 80.700	\$ 37.200	46%	0,1%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 23.137.273	\$ 22.319.373	\$ 817.900	4%	14,9%
TOTALES	\$155.505.013	\$155.765.981	-\$ 260.968	-0,17%	100,0%

Se puede evidenciar que las cuotas de administración presentan una disminución de 10% (\$9.382.130) frente al año 2018. Los intereses de mora presentan un aumento del 28,6% (\$8.616.000, en comparación con el 2018). Este aumento se debe en gran porcentaje a la cartera que está en cobro jurídico y pre-jurídico.

La cartera por edades queda distribuida así:

Rango edades de cartera	Cartera 2019	Aptos	Cartera 2018	Aptos
1 a 30	\$ 3.290.362	30	\$ 2.967.411	30
31 a 60	\$ 1.648.400	7	\$ 4.995.296	21
61 a 90	\$ 1.408.350	4	\$ 4.663.406	8
Mayor de 91	\$ 149.157.901	13	\$ 143.139.868	16
Totales	\$ 155.505.013	54	\$ 155.765.981	75

La mayor concentración se presenta en 13 apartamentos, que se encuentran con saldo mayor a 91 días, por valor de \$ 149.157.901.

La evolución de la cartera durante el año 2019 fue la siguiente:

- A corte 31 de diciembre de 2019 hay 25 apartamentos nuevos con saldos en cartera y 30 apartamentos que vienen con saldos del año anterior, como se evidencia en el siguiente cuadro:

- Son 25 apartamentos que ingresan nuevos en cartera, por valor total de \$2.635.682, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Interior	Apto	2.019
		Total deuda
1	501	\$ 5.600
1	604	\$ 244.200
1	1103	\$ 3.000
2	102	\$ 7.000
2	401	\$ 243.000
2	701	\$ 279.900
2	804	\$ 11.200
2	904	\$ 251.000
2	1003	\$ 248.000
3	103	\$ 2.300
3	502	\$ 1.100
3	1003	\$ 249.500
3	1004	\$ 488.900
3	1201	\$ 4.000
4	701	\$ 51.800
4	902	\$ 231.382
5	103	\$ 7.000
5	501	\$ 15.400
5	504	\$ 20.000
5	603	\$ 54.600
5	1002	\$ 14.000
5	1101	\$ 207.000
6	202	\$ 11.400
6	604	\$ 13.000
6	1001	\$ 11.400
Totales		\$ 2.635.682

- Los morosos que continúan en cartera son 30 apartamentos, con un valor total de \$152.869.331, como se evidencia a continuación:

Interior	Apto	2.019
		Total deuda
1	102	\$ 155.800
1	702	\$ 1.234.100
1	803	\$ 279.600
2	103	\$ 19.150.154
2	402	\$ 35.180
2	404	\$ 2.265.178
2	504	\$ 39.400
2	702	\$ 3.773.187
3	201	\$ 2.192.037
3	203	\$ 579.230
3	403	\$ 16.000
3	501	\$ 245.000
3	901	\$ 263.920
4	101	\$ 785.700
4	103	\$ 15.559.686
4	402	\$ 2.000
4	501	\$ 182.500
4	801	\$ 266.000
4	803	\$ 26.900
4	901	\$ 831.900
4	1201	\$ 545.700
5	202	\$ 26.688.612
5	304	\$ 21.230.133
5	503	\$ 244.500
5	602	\$ 2.344.009
5	702	\$ 1.946.900
5	1203	\$ 513.400
6	102	\$ 51.156.305
6	501	\$ 22.000
6	903	\$ 294.300
Totales		\$ 152.869.331

- En el año 2019 se recuperó cartera del año 2018 por valor de \$57.908.386, correspondiente a setenta (70) unidades residenciales, como se evidencia a continuación:

1	03	\$	\$427.300	\$427.300	4	402	\$2.000	\$10.500	\$10.500
1	6-1	\$	\$257.100	\$257.100	4	501	\$182.500	\$27.683	\$27.683
1	702	\$1.234.100	\$2.243.450	\$2.243.450	4	801	\$266.000	\$315.000	\$315.000
1	803	\$279.600	\$21.000	\$21.000	4	803	\$26.900	\$13.257.582	\$13.257.582
1	1002	\$	\$14.450	\$14.450	4	901	\$831.900	\$1.480.700	\$1.480.700
1	1003	\$	\$266.100	\$266.100	4	1001	\$	\$9.877.145	\$9.877.145
1	1101	\$	\$509.000	\$509.000	4	1003	\$	\$59.553	\$59.553
1	1104	\$	\$2.300	\$2.300	4	1103	\$	\$11.813.249	\$11.813.249
2	101	\$	\$228.600	\$228.600	4	1201	\$545.700	\$255.000	\$255.000
2	301	\$	\$250.000	\$250.000	4	1202	\$	\$5.300	\$5.300
2	402	\$35.180	\$416.680	\$416.680	5	102	\$	\$231.696	\$231.696
2	404	\$2.265.178	\$228.998	\$228.998	5	201	\$	\$300.200	\$300.200
2	504	\$39.400	\$15.900	\$15.900	5	204	\$	\$203.000	\$203.000
2	601	\$	\$19.600	\$19.600	5	505	\$	\$580.000	\$580.000
2	603	\$	\$1.200	\$1.200	5	602	\$2.344.009	\$978.781	\$978.781
2	702	\$3.773.187	\$640.106	\$640.106	5	604	\$	\$654.700	\$654.700
2	704	\$	\$1.100	\$1.100	5	702	\$1.946.900	\$569.900	\$569.900
2	901	\$	\$5.300	\$5.300	5	1201	\$	\$261.300	\$261.300
2	1004	\$	\$710.950	\$710.950	5	1203	\$513.400	\$28.200	\$28.200
2	1202	\$	\$391.320	\$391.320	6	103	\$	\$14.000	\$14.000
2	1204	\$	\$14.000	\$14.000	6	304	\$	\$230.000	\$230.000
3	201	\$2.192.037	\$1.386.653	\$1.386.653	6	403	\$	\$5.300	\$5.300
3	202	\$	\$6.100	\$6.100	6	501	\$	\$231.200	\$231.200
3	203	\$579.230	\$168.430	\$168.430	6	502	\$	\$238.600	\$238.600
3	204	\$	\$1.300	\$1.300	6	503	\$	\$1.478.360	\$1.478.360
3	304	\$	\$437.400	\$437.400	6	803	\$	\$5.300	\$5.300
3	403	\$16.000	\$218.500	\$218.500	6	903	\$294.300	\$473.700	\$473.700
3	501	\$245.000	\$1.938.400	\$1.938.400	6	1002	\$	\$234.000	\$234.000
3	604	\$	\$230.000	\$230.000	6	1102	\$	\$417.900	\$417.900
3	702	\$	\$241.300	\$241.300	6	1201	\$	\$11.000	\$11.000
3	804	\$	\$5.300	\$5.300	Totales		\$18.817.941	\$57.908.386	\$57.908.386
3	901	\$263.920	\$6.900	\$6.900					

CARTERA EN COBRO JURÍDICO Y PREJURÍDICO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La cartera en jurídico y prejurídico está a cargo de la abogada Luz Patricia Galeano, quien a la fecha tiene a su cargo los siguientes apartamentos:

CARTERA EN PREJURÍDICO:

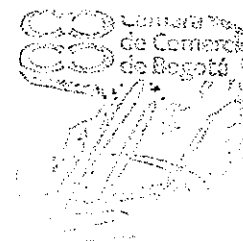
Torre	Apto	Saldo a Dic 2019
2	404	\$ 2.265.178,00
3	201	\$ 2.192.037,00
5	602	\$ 2.344.009,00
Total		\$ 6.801.224,00

CARTERA EN COBRO JURIDICO

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019	Detalle
2	103	\$ 19.150.154,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
2	702	\$ 3.773.187,00	Con demanda judicial, pago al conjunto, tiene pendiente los honorarios.
4	103	\$ 15.559.686,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	202	\$ 26.688.612,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	304	\$ 21.230.133,00	Con demanda, adelantando medidas cautelares.
6	102	\$ 51.156.305,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
Total		\$ 137.558.077,00	

En el año 2019 se terminaron los procesos del apartamento 4-803 (\$13.257.582) y 4-1103 (\$11.813.249) por pago total de la deuda. El recaudo de cartera jurídica fue de \$25.070.835.

Valor recaudo de cartera pre jurídico 2019: \$5.285.581.



Torre	Apto	Recuperación en prejudicio
2	404	\$ 228.998,00
2	1004	\$ 710.950,00
3	201	\$ 1.386.653,00
4	901	\$ 1.480.700,00
6	503	\$ 1.478.280,00
Total Recuperado		\$ 5.285.581,00

Recaudo total por gestión de abogada \$30.356.412.

5.5. ASPECTOS CONTABLES:

Las consignaciones sin identificar incrementan el desgaste administrativo ante las entidades financieras para la aclaración de las consignaciones sin identificar.

FECHA	DETALLE	VALOR
AÑO 2019		
10/01/2019	Tf - 131115941	\$ 700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 14.700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 5.400,00
08/11/2019	RDB 4295 08/11/19	\$ 228.000,00
17/12/2019	PSE REF 2041	\$ 221.000,00
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 469.800,00

5.6. EJECUCIÓN PRESUPUESTO 2019:

Como apoyo a la información financiera enviada, a continuación, se presenta un resumen de la ejecución presupuestal, en razón a sus diferentes variaciones.

Ingresos: Se presentaron en mayor proporción de lo presupuestado un 4.11%. Los rubros fueron:

- Intereses moratorios.
- Parqueaderos.
- Salón social.
- Sanciones inasistencia asamblea.
- Intereses.
- Rendimientos financieros CDTs.

Gastos: la ejecución de los gastos fue superior a lo presupuestado en un 4,44%, representada así:

Rubros que presentaron menor ejecución:

- Honorarios.
- Póliza de áreas comunes.
- Servicios: se presentó disminución en aseo, acueducto, energía y teléfono
- Gastos legales.
- Gastos de mantenimiento: Ascensores, puertas, jardines, planta eléctrica, extintores, tanque de agua, fumigación, mantenimiento equipo de gimnasio, mantenimiento equipo de incendio, actualización motobomba, actualización ascensores, computación.
- En gastos de administración, elementos de aseo, elementos de cafetería, papelería y fotocopias, movilización urbana, gastos de asamblea.
- Gastos bancarios, porque se realizó nueva negociación con Av. villas, bajando el costo por cada operación a un peso.

Rubros que presentaron mayor ejecución:

ninos, día de veintas, novena de navidad. Adornos navideños.
Mes a mes se ha realizado el análisis de la ejecución presupuestal y se han realizado los ajustes pertinentes.

6. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, PROYECTOS Y MANTENIMIENTOS:

6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a) **Comité de convivencia:** Se destaca el compromiso y colaboración de todos los integrantes.
- b) **SG-SST:** Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con el Decreto 1072 del 2015, resolución 1111 del 2017, el conjunto debe implementar esta normatividad, se contrató a la señora Martha Lucía Ricaurte Vargas, profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo, para realizar el diagnóstico e implementación del SG-SST, labor que se viene ejecutando, logrando el soporte documental, capacitaciones, señalización y realización del simulacro. Se participó en el simulacro distrital del 2 de octubre de 2019, logrando la participación de 37 personas en total, actividad reportada al IDEGER.
- c) **Certificación de ascensores:** Se realizó con la empresa OITEC LTDA. En la actualidad hay 5 ascensores certificados, falta uno el cual ya se subsanó la no conformidad y se solicitó la segunda visita de OITEC, para su respectiva certificación.
- d) Querrela instaurada por la señora Virna Ferro Rodríguez, en contra del conjunto, por daños en su depósito. Se han realizado 4 reuniones con el inspector de policía de Usaquén, en las cuales no se ha llegado a ninguna decisión.
- e) Querrela anónima, por supuesta trasgresión al código de policía, al modificar fachadas y generar modificaciones estructurales a la recepción. Se atendió visita al conjunto, en la cual el ingeniero determinó que no había violación alguna en el mantenimiento realizado a la portería.

6.2. PROYECTOS REALIZADOS:

- a) Mantenimiento de la portería.
- b) Centralización del CCTV, se adquirió un DVR de 16 canales, DD de 4 teras, cambio de cableado, cambio de 18 cámaras.
- c) Inicio de la instalación de pasamanos en las escaleras.

6.3. MANTENIMIENTOS:

- a) Se ejecutó el mantenimiento preventivo mensual de los ascensores, motobombas y cada tres meses de la planta eléctrica.
- b) Mantenimientos diarios de aseo en garajes, zonas comunes y torres, de igual forma decapada de pisos de las torres cada 6 meses.
- c) Mantenimiento de jardines cada semana. Con la participación del Comité de Convivencia y un jardinero suministrado la empresa de aseo como un valor agregado.
- d) Mantenimiento de pozos de aguas lluvias, realizado por parte del todero cada 2 meses.
- e) Mantenimiento de cajas de aguas negras cada 6 meses. Algunas son realizadas por el todero y otras se contrata con un tercero para realizar el mantenimiento con sonda eléctrica.
- f) Mantenimiento correctivo a las puertas de acceso a las torres 3 y 5 (cambio de tablero).
- g) Mantenimiento de las puertas de los cuartos de basura, una vez al año.
- h) Se pintaron los puntos fijos de la torre 6.
- i) **Mantenimiento de placa por humedades en parqueaderos, se han venido realizando de acuerdo con las necesidades. Durante el año 2019 se intervinieron 8 zonas, distribuidas en zona vehicular detrás de la torre 4, jardineras de la parte trasera de la torre 2, parte trasera de la torre 3, jardinera frente torre 5.**
- j) Implementación de la citofonía virtual.
- k) Mantenimiento de preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- l) Mantenimiento de fachada de los apartamentos del último piso de las torres 1, 2, 3 y 6.
- m) Mantenimiento de la recepción, con recursos de la recuperación de cartera, apoyo de la empresa de vigilancia y presupuesto de mantenimiento de áreas comunes.

6.4. ADQUISICIONES

1. DVR 16 canales, con DD 4 teras.

2. 18 cámaras.
3. Señalización.
4. Computador portátil marca LENOVO para la oficina de administración.

Señores propietarios y miembros del Consejo de Administración, agradezco todo el apoyo y compromiso demostrado en cada momento para el logro de las actividades propuestas.

MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ

Administradora

La Administradora procede a presentar avances en el año 2020:

AVANCES DEL AÑO CON CORTE A JULIO 31 DE 2020

FINANCIEROS

- La cuota de administración se incrementó a partir del 1 de enero de 2020 en el 6%.
- Durante los meses de mayo, junio y julio no se cobraron intereses moratorios, atendiendo al decreto 579 del 2020, donde se modificó temporalmente la ley 675 y se facultó a la propiedad horizontal a no cobrar intereses durante esos meses y, de igual manera, a las personas que se encontraban al día a aplicarles los descuentos respectivos hasta el último día del mes.
- A partir del mes de marzo de 2020 no se tienen ingresos por alquiler de salones sociales y otros ingresos de parqueaderos han sido limitados.
- Se ha venido realizando la provisión del fondo de imprevistos y fondo de fachadas regularmente.
- A la fecha el conjunto ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones financieras.

CONTRATACIÓN

- Se renovó el contrato con la empresa de vigilancia y aseo.
- Se continúan los contratos de mantenimiento con las mismas empresas, que son las que vendieron los equipos instalados en el conjunto, tales como motobombas, ascensores y planta eléctrica.
- Se renovó el seguro de áreas comunes con Equidad Seguros por un valor de \$ 33.765.000, el cual es inferior al año anterior.
- Se contrató la consultoría para iniciar el proceso de mantenimientos de fachada de las torres 3 y 4, pero debido a la pandemia no se han podido iniciar.
- Se contrató la consultoría para solucionar los problemas de filtraciones en las placas de los parqueaderos y de las plazoletas.

MANTENIMIENTOS

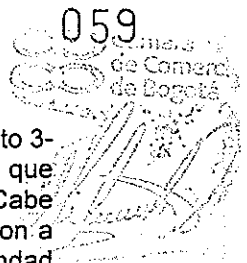
- Se está terminando de hacer el mantenimiento del parque infantil, instalando una cancha de baloncesto, reubicando los juegos y renovando la pintura.
- Se mandaron a hacer carteleras y se están realizando los protocolos de bioseguridad, para cuando se permita abrir las áreas comunes de los niños.
- Se realizó cambio de codo en el cuarto de basuras de la torre 4. Es importante recordar el buen uso que todos los residentes le deben dar a los ductos de basura, ya que en la torre 4 se han presentado taponamientos y daños en varias ocasiones.
- Se están realizando mantenimientos de fisuras en las fachadas de las torres 1, 3 y 6.
- Se realizó cambio de cámaras en los ascensores.

ASPECTOS DE CONVIVENCIA

- Durante el tiempo de cuarentena se han presentado varias quejas de constantes ruidos. Es importante tener un poco de tolerancia y empatía con los vecinos y cumplir con las normas para una sana convivencia. Cabe recordar que hay muchos residentes trabajando en casa, niños recibiendo clases, entre otras actividades. Por tanto, es necesario ser conscientes que

se ordenó el desmonte del techo del parqueadero exterior número 232 que fue instalado sobre la plataforma común del conjunto, el cual colinda con el techo del depósito No. 23 de propiedad de la señora Virna, debiendo restituirse la zona a su estado original como fue entregada por la constructora y para lo cual los assembleístas aprobaron el plazo de un mes que finalizó el 20 de abril de 2019, no se ha llevado a efecto, y las grietas causadas en su depósito son cada día mayores. Al respecto la señora administradora aclara que la querella en mención se encuentra en la inspección de policía y están a la espera de la respuesta.

- El señor Edwin Páez del apartamento 3-1002 opina que no se le ha dado respuesta a la copropietaria que interpuso la querella, ya que la pasada asamblea estableció un mes de plazo para retirar los elementos mencionados, no solo por el inconveniente generado a la copropietaria, sino por las repercusiones legales que también podrían generar en el conjunto, lo cual no se llevó a cabo. Por tanto, sería importante saber si las personas que no han recibido el beneficio de disponer de su depósito, lo pueden llegar a tener, o qué decisión ha tomado la administración al respecto. La señora administradora informa que ya se ha desmontado en uno de los depósitos y se deben quitar los demás lo antes posible. Igualmente aclara que en el consejo se ha discutido el tema, pero se tuvieron en cuenta las visitas de inspección de la Alcaldía que no se han logrado realizar.
- La señora Diana del apartamento 5-1103 manifiesta que le causa asombro que la señora Virna lleva dos años con su reclamación y la decisión que se tomó al respecto no se ha ejecutado. Al parecer la señora Virna tuvo afectación en los bienes que tenía dentro de su depósito y lo que se habló fue que se establecerían responsabilidades, especialmente de quien instaló el techo sobre el parqueadero afectando su depósito. Es importante que la administración haga claridad al respecto. La señora administradora comenta que la querella está instaurada desde enero de 2018 y no ha avanzado por varias razones: la administración no puede retirar el techo porque ya está ante la Alcaldía para poder generar el proceso de desmonte. La propietaria de este depósito está en su derecho y está reclamando ante la inspección de Policía, donde ha colocado un derecho de petición y una tutela por violación de sus derechos al debido proceso. En cuanto a los depósitos, el consejo determinó estar pendiente de la decisión de la querella instaurada, igualmente el consejo y la administración les ratificó que estaban en la obligación de retirarlos.
- La señora del apartamento 4-102 manifiesta que, al estar en el primer piso, se han visto perjudicados constantemente por los olores generados en el shut de basuras y en varias ocasiones han tenido que llamar a la portería porque al estar lleno el shut, la basura se sale. Por tanto, de manera cordial solicita que se dé una solución definitiva a este inconveniente, ya que los mantenimientos incrementan los costos, pero no lo soluciona. La señora administradora comenta al respecto que el shut de basuras se asea todos los días y se desinfectan los ductos de basura con la manguera contra incendios. Desafortunadamente algunos residentes no le dan el debido manejo al shut de basuras, como se ha indicado en las carteleras. Hay personas que tienen mascotas, familiares enfermos y no llevan los desechos directamente al shut de basuras, sino que los arrojan por los ductos, donde las bolsas se rompen y generan fuertes olores en el shut, siendo los primeros pisos los más afectados porque ahí es donde llega la basura. Para ello es importante que los residentes tomen conciencia del buen uso del shut de basura, igualmente se revisarán las posibles opciones que se puedan tener en cuenta para mejorar ese servicio.
- El señor del apartamento 3-1101 comenta que su depósito está inmediatamente enseguida del de la señora Virna, en donde se han evidenciado grietas, lo cual fue expuesto a la asamblea mediante un correo e hizo un trámite con el conjunto Ikona 167 que está al lado, de donde realizaron la visita e indicaron que a ellos no les corresponde. También presentó la solicitud ante la administración y le manifestaron que, al ser áreas privadas, no tendrían responsabilidad, sin embargo, es importante aclarar que las afectaciones fueron causadas por obras no permitidas, por tanto, se espera no tener que llegar a la situación que está viviendo la señora Virna, de esperar dos años para obtener una solución. La cubierta que se instaló tiene unos tornillos muy fuertes y seguramente en la profundidad del piso afecta los muros, de ser así ¿quién hace el arreglo dentro del depósito que se encuentra resquebrajado en el muro? Hay seguros que pueden llegar a ser utilizados por el conjunto, para dar solución pronta a este tipo de situaciones y no esperar a entablar una querella, que solo será perjudicial para todos. La señora presidente de la asamblea aclara que los depósitos que se están viendo afectados, como el de la señora Virna, se debe a la estructura que se montó y que en años anteriores se aprobó por asamblea, lo cual está ocasionando las grietas y



posiblemente humedades dentro de los depósitos. Con respecto al caso del apartamento 3-1101 la señora administradora propone, que se contrate un diagnóstico para revisar lo que está pasando con las grietas en los muros y sobre este establecer el proceso a seguir. Cabe aclarar que cuando se inició la construcción de los edificios en la primera etapa, fueron a hacer actas de vecindad, pero la constructora en su momento no hizo las actas de vecindad de los depósitos, los cuales son áreas privadas y tienen escritura independiente. Por tanto, es necesario contar con un diagnóstico y con base en éste generar las reclamaciones pertinentes por los depósitos que han sido afectados. La señora presidente aclara que éste es un caso particular y la administración ya realizó trabajos a ese depósito con recursos del conjunto, sin embargo, la propietaria no ha estado conforme, razón por la cual se llevó el caso a la Alcaldía.

- El señor del apartamento 4-202 manifiesta que este tema ha sido un desgaste para el conjunto, además de la buena fe con la que ha gestionado la administradora. Igualmente considera que las personas que realizaron estas obras, con las que afectaron a otros copropietarios, sean vinculadas al proceso puesto que son los que generaron el daño en áreas privadas.
- La señora Marcela Ardila del apartamento 2-102 comenta que, previamente a la asamblea, solicitó de manera respetuosa a la administración un tiempo superior a los dos minutos, ya que se han presentado afectaciones a la copropiedad, por tanto, la señora Marcela sugiere que se tenga en cuenta esta solicitud. En el año 2013 se presentaron goteras en el depósito número 23 de propiedad de la señora Virna Ferro, propietaria del apartamento 3-1204, las cuales, por intermedio de la administración, fueron solucionadas por la constructora Convinor. En el año 2014, con autorización de la asamblea ordinaria de copropietarios del 9 de marzo de 2013 y del consejo de administración, se instaló la cubierta del parqueadero 232 del apartamento 2-102. El 20 de junio 2017 en respuesta al derecho de petición, interpuesto por la señora Virna Ferro el 12 de junio de 2017, la entonces administradora Patricia Reyes y el comité de convivencia le responden que el 5 de abril de 2017 la administración del conjunto firmó un contrato con el señor Héctor Joaquín para responder por las humedades de su depósito. Así mismo le informaron en respuesta el 7 de mayo, que debido al fuerte aguacero y al movimiento de tierras que se está realizando en el lote contiguo, su depósito nuevamente presentó humedad. Por lo cual se requirió al contratista para la garantía donde se localiza la estructura metálica que instaló un propietario, para se hicieran pruebas con azul de metileno y así identificar el origen del agua, sin obtener resultados positivos, pues no aparece este elemento por su humedad. El 21 de septiembre de 2017 la señora Johana Milena Pinto, presidente del consejo de administración del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, en respuesta del comunicado arreglo de depósitos...

La señora presidente propone dejar este tema para discutirlo en proposiciones y varios.

6. PRESENTACIÓN INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Toma la palabra el señor Ricardo Arciniegas del apartamento 2-503 y comenta que el comité de convivencia estuvo compuesto por los señores: Maruja Ruiz, Patricia León, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Igualmente comenta que el informe del comité correspondiente al año 2019 fue enviado con antelación a los propietarios, por tanto, procederá a hacer algunas salvedades importantes de las situaciones de convivencia que se han presentado en lo que va corrido del año 2020, especialmente durante la cuarentena.

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2019 - 2020

1. GENERALIDADES

El Comité de Convivencia estuvo conformado por Patricia León, Maruja Ruiz, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Se realizaron un promedio de dos (2) reuniones mensuales cumpliendo con el

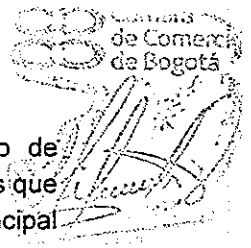
1. Música y ruidos a alto volumen o a deshoras
2. Problemas por comportamiento de Mascotas
 - a) Orinar en el área común o en los balcones
 - b) Ladridos permanentes
 - c) Sacar las mascotas por la portería o sin correa
3. Juegos de niños y niñas en los jardines
4. Bicicletas y triciclos en los balcones
5. Trastos en los balcones
6. Ropa, tapetes y otros colgados en los balcones
7. Fumar o arrojar agua en los balcones
8. Trastos en los parqueaderos

Además, se solicitó al Consejo de Administración y a la Administración, con los soportes y cumplido el debido proceso, que se aplicara la multa correspondiente a un apartamento por la reiteración de una mascota orinando en el balcón y afectando los pisos inferiores y las áreas comunes del Conjunto.

Junto con las llamadas de atención, a través de las carteleras de los pasillos y ascensores del conjunto y en el televisor de la portería, se desarrollaron campañas para promover el cumplimiento de las Normas de Convivencia al respecto de los temas anteriores, logrando un alto porcentaje de aceptación y solución de los citados problemas.

3. EVENTOS DE INTEGRACIÓN

- a) **VIEJOTECA PARA CELEBRAR EL DÍA DE LA MADRE Y DEL PADRE.** - Se realizó el día 8 de junio, con asistencia de algo más de 120 personas, entre madres y padres de todas las edades, con la animación de un DJ profesional y una orquesta, una fiesta bailable acompañada de animación y rifas entre los participantes. También se ofreció como refrigerio una porción de lechona y una cerveza por cada participante del evento. Agradecemos especialmente la valiosa colaboración de los Administradores y de su hijo, además de la de algunos miembros del Consejo de Administración. Se logró un gran éxito y satisfacción por parte de los asistentes al evento.
- b) **RENOVACIÓN Y MEJORAS DEL SALÓN DE JUEGOS.** - En el mes de Julio de 2019, gracias a la donación de un cuadro pintado al óleo por nuestra compañera Maruja Ruiz, efectuamos una rifa y con el dinero producto de ésta, adicionalmente a los ingresos obtenidos de la Viejoteca, se adquirieron varios elementos, entre ellos dos mesas con sus respectivas sillas, un fútbol, juegos de mesa y decoración para el entretenimiento de los niños y los adultos de nuestro Conjunto.
- c) **FERIA EMPRESARIAL.** - Los días sábado 30 de agosto y domingo 1o. de septiembre de 2019, en los salones de la etapa dos, con la participación de 43 expositores distribuidos en áreas para los productos generales y áreas de comidas. Se contrató un servicio de platos de carne llanera en el BBQ con gran acogida por parte de la comunidad. Los dineros producto del alquiler de mesas y las ganancias del BBQ fueron entregados a la Administración para su contabilización y posterior uso en las actividades del Comité de Convivencia, principalmente la Fiesta de los Niños.
- d) **FIESTA DE LOS NIÑOS.** - Se realizó el evento el día sábado 26 de octubre de 2019, con una asistencia de 60 niños bellamente disfrazados, con un acompañante por cada uno. La empresa contratada para la Recreación instaló dos grandes deslizadores inflables en el parqueadero de la parte posterior del conjunto y los niños se divirtieron en ellos durante cerca de dos horas. Enseguida se trasladaron al salón grande de la etapa dos, donde se les brindó recreación dirigida, concursos y al final se les entregó un refrigerio consistente en una Cajita Feliz de McDonald's para todos los niños asistentes.
- e) **FIESTA DE LAS VELITAS.** - Se llevó a cabo el 7 de diciembre, a partir de las 6 pm en la plazoleta central, con la participación de un gran número de residentes. Se elaboraron bolsas decoradas para las velitas con el fin de preservar la seguridad de los asistentes y a la vez proteger el piso de la plazoleta. Muchos residentes aportaron comestibles, dulces, bizcochos y gaseosas para compartir y la Administración ofreció un Canelazo para el disfrute de todos los asistentes.



4. AGRADECIMIENTOS

El Comité de Convivencia 2019 - 2020 agradece de manera muy especial al Consejo de Administración, a la Administración, al personal de Aseo y de Vigilancia y a todos los residentes que contribuyeron decididamente en el logro de los objetivos propuestos, tanto en su misión principal como es la de mantener una sana convivencia entre vecinos y un ambiente de armonía y decoro en nuestro Conjunto, además de los eventos realizados para esparcimiento y socialización de la comunidad.

Queremos resaltar el comportamiento de la gran mayoría de nuestros residentes que cumplen cabalmente las normas del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, dando un valioso ejemplo de cultura y buenas relaciones entre vecinos.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Conjunto Altos de Tierra Santa

Patricia León

María Teresa Barreto

Maruja Ruiz

Ricardo Arciniegas

El principal inconveniente ha sido por los ruidos generados en algunos apartamentos, lo cual ha causado incomodidad a quienes están estudiando y trabajando desde casa. Por tanto, se recomienda a todos los residentes del conjunto a moderar cualquier ruido que pueda causar molestia a los vecinos y tener la suficiente prudencia y tolerancia para que todos puedan mantener una sana convivencia. Para ello se espera contar con la colaboración y el compromiso de todos y cada uno de los residentes del conjunto.

El segundo inconveniente se debe a las mascotas que dejan ladrando todo el día en algunos apartamentos, especialmente en la torre 2. Se han recibido muchas quejas por esta molestia. Invitamos a los dueños de estas mascotas a que tomen medidas al respecto para corregir esta situación lo antes posible.

El tercer inconveniente se debe a los residentes que sacan las mascotas a hacer sus necesidades en las diferentes zonas comunes del conjunto, lo cual ha generado la aplicación de una multa por esta mala conducta.

Igualmente se recomienda no utilizar los balcones ni la parte posterior de los parqueaderos como depósitos para dejar objetos, bicicletas, muebles, tablas, llantas, entre otras cosas, ya que hacen parte de la estética del conjunto, además son zonas comunes de uso privado de los apartamentos y por tanto están sujetos a la reglamentación de las áreas comunes y su debida destinación. Durante este tiempo se han enviado comunicados y llamados de atención, pero algunos residentes continúan con estas conductas.

Debido a la emergencia sanitaria no se pudieron realizar los eventos del Día de la Madre, la Viejoteca, la Feria Empresarial, la Fiesta de los Niños y seguramente el Día de las Velitas y la Navidad. Se espera que el próximo año se puedan realizar estos eventos que enriquecen mucho al conjunto y la convivencia entre vecinos.

El señor Arciniegas agradece al consejo, a la administración y a todos los residentes del conjunto que cumplen con la reglamentación del manual de convivencia, y se espera que este año no se presenten más inconvenientes para tener una convivencia tranquila y agradable.

La señora presidente aclara que todos los temas que están comentando a través del chat, serán discutidos en proposiciones y varios.

7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISOR FISCAL.

Se ha examinado los estados financieros al

a los procedimientos y políticas que se están llevando.

La auditoría no solo incluía una base selectiva de información, también se hizo un equipo para verificar toda la parte de contratación, documentación que respalda la información reflejada en los estados financieros.

Durante el año 2020 se continúa con la labor de ejecución como en el año 2019 y la verificación de todo lo que se ha venido presentando.

El resultado de la auditoría también incluye una evaluación de normas y principios utilizados al interior de la copropiedad, verificando las cifras razonables y las estimaciones que se presentaron en los estados financieros. Mensualmente el consejo de administración tenía un espacio para entrar a verificar, revisar y evaluar todo lo correspondiente a los estados financieros y las ejecuciones presupuestales, con las recomendaciones de la revisoría fiscal, en caso de tener algún comentario adicional a las ejecuciones.

La su opinión los estados financieros presentados, fueron tomados fielmente de los libros de la contabilidad, los cuales reposan en la administración, y están avalados con un software de propiedad del conjunto y presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre de 2019, lo cual está de acuerdo a las normas y principios de contabilidad, que la ley les exige. La administración ha llevado la contabilidad conforme a estas leyes y a las técnicas contables que se derivan de las mismas, como las operaciones o registros contables, actos de los administradores. Las actas de consejo y de asamblea fueron revisadas, las cuales están a disposición de los copropietarios en la administración.

En la ejecución presupuestal de gastos del año 2019 algunos rubros fueron mayores, como el rubro de acueducto, zonas comunes, cámaras de video, diseño plan de emergencia, provisión deudores, bienestar social, celebraciones especiales. Cabe aclarar, que estos rubros fueron motivados a emergencias, caso fortuito o fuerza mayor en el evento en que no se ajustase como el recibo de acueducto, la instalación de algunas cámaras, lo que hizo que el presupuesto se modificara, en donde se presentaron las variaciones más significativas. Sin embargo, se cumplió en gran parte la ejecución presupuestal y lo aprobado en la asamblea del año 2019.

Los consejeros participaron en las reuniones mensualmente, a las que como revisor fiscal fue invitado y participó activamente en los diferentes temas de la copropiedad.

El plan de gestión, seguridad y salud en el trabajo al 31 de diciembre de 2019 se encuentra actualizado, de acuerdo a la implementación de ley 1562 y los decretos reglamentarios, adicionalmente se recibieron algunas capacitaciones, no solo a los consejeros, sino también a los proveedores y prestadores del servicio de la copropiedad para entrar en cuanto a la dinámica de la normatividad del plan de gestión.

Al 31 de diciembre de 2019 la copropiedad cuenta con todo lo concerniente a la política de datos; al respecto cabe aclarar, que deben ser muy prudentes y no suministrar ningún tipo de información que vaya a comprometer la responsabilidad al entregar datos que no están autorizados para dar.

La copropiedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con el reglamento establecido y actualizado. El comité de convivencia se reunió y dirimió algunos conflictos, hizo algunas sugerencias, recomendaciones y demás, con respecto a la convivencia de la copropiedad.

La cartera morosa está representada en 55 apartamentos que adeudan \$ 155.000.000, de los cuales, 10 apartamentos presentan deudas superiores a \$ 1.500.000, que suman \$ 146.000.000, correspondiente al 94.37% del total de la cartera y sobre los cuales, se adelantan procesos pre jurídicos y jurídicos para tratar de recuperar estos recursos.

El fondo de imprevistos se encuentra monetizado en una cuenta del conjunto en el Banco AV Villas por un valor de \$ 59.578.568.55, cuyo uso y destinación está sujeta única y exclusivamente a la aprobación de la asamblea general de copropietarios. Dicho valor se viene provisionando y monetizando mensualmente, correspondiente al 1% al valor del presupuesto.

Se cuenta con unas reservas ocasionales constituidas a un fondo de excedentes por valor de \$ 7.106.888.4 y una reserva para arreglo de fachadas por valor de \$ 194.155.270.88, los cuales se

encuentran monetizados en el Banco AV Villas por valor de \$ 148.489.690 y un CDT por valor de \$ 53.336.451.

En cuentas por pagar se tienen \$ 9.000.000 correspondiente en su mayoría, a los arreglos en zonas comunes por \$ 7.000.000 y servicios públicos \$ 1.200.000. Lo cual demuestra una situación muy sana en el manejo de proveedores al 31 de diciembre de 2019.

La copropiedad ha venido presentando una situación financiera bastante estable, ha cumplido con todo el ordenamiento legal con respecto a derechos de autor, la utilización del software, el pago mensual de los impuestos como la retención en la fuente, la presentación de medios magnéticos ante la DIAN e impuestos Distritales.

No existe demanda o litigio en contra de Altos de Tierra Santa, existen algunos requerimientos de parte de los copropietarios que se han venido subsanando.

En hechos posteriores se informa, que la asamblea fue aplazada por razones legales y de orden prioritario, para beneficio de la comunidad de evitar contagios del COVID-19. Lo anterior, con base en el decreto 575 de 2019 de emergencia económica, el cual los facultaba para que este tipo de asambleas se aplazara hasta el 30 de junio y de ahí en adelante se volvería a convocar a la asamblea.

Se presentaron ajustes y protocolos de bioseguridad al interior del conjunto, para el personal de vigilancia, proveedores, copropietarios y personas externas. Esto con el fin de ofrecer seguridad a los residentes del conjunto. Igualmente se adaptaron algunas normas sanitarias y reglamentarias, que generaron el desembolso de algunos gastos referentes a elementos de bioseguridad, elementos de aseo y demás.

La ejecución de mantenimientos de 2020 se ha venido trabajando de acuerdo al año 2019, la cual se verá reflejada en el presupuesto que se va a presentar para este año.

A partir de marzo de 2020 no se tuvo acceso a la rama judicial sino hasta después del mes de junio, en donde hasta ahora se está tratando de hacer algún tipo de audiencias virtuales, por efectos de la pandemia.

Igualmente se siguen reuniendo mensualmente con el consejo de administración en forma virtual. Adicionalmente se adelantaron arreglos en el parque infantil durante este tiempo de emergencia sanitaria.

La señora presidente agradece al comité de convivencia por la gran gestión y tiempo que han dedicado a los jardines, a la solución de conflictos internos de la copropiedad, entre otras actividades.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.

Toma la palabra el señor David Pava Casilimas, contador de la copropiedad, y comenta que los estados financieros fueron enviados oportunamente a los copropietarios, por tanto, procederá a resolver a las inquietudes o dudas que haya al respecto.

Intervenciones:

- A través del chat, un copropietario pregunta: ¿Se tiene algún flujo de caja proyectado para este año? El señor contador comenta que se cuenta con un presupuesto que se presentará en la asamblea. Sin embargo, realiza la presentación del presupuesto ejecutado a 31 de agosto de 2020.
- La señora del apartamento 2-201 pregunta, ¿Cómo se va a presentar el presupuesto frente a lo ejecutado durante este año? Al respecto el señor revisor fiscal comenta que el presupuesto del año 2020 se ha trabajado con base en el del año 2019, en donde la asamblea podrá evaluar lo que se ha ejecutado durante este año y lo que se tiene para los tres meses que faltan del mismo. Igualmente es importante analizar los proyectos que se pueden realizar, ya que los mantenimientos de calderas, lavado de tanques, planta eléctrica, entre otros, son necesarios y se han ejecutado durante este año.

copropiedad tiene un costo que oscila entre \$ 37.000.000 y \$ 38.000.000. En el presupuesto se puede evidenciar que sobre-ejecutaron casi \$ 18.000.000 en solo mantenimiento de áreas comunes. Se ha venido adelantando el mantenimiento de acuerdo con los cronogramas que se tienen establecidos en la copropiedad.

El señor contador aclara que los ingresos presupuestados para el año 2019 fueron de \$ 778.400.000 y se ejecutaron \$ 810.365.000, correspondiente al 104.11%, las cuotas de administración de ejecutaron al 100%, los intereses de mora fueron de \$23.740.000, parqueadero de visitantes \$ 11.037.000, inasistencia a asamblea \$2.235.000, rendimientos generados por de los CDT \$ 4.778.000. descuentos de cuotas administración, consejo de administración y comité de convivencia

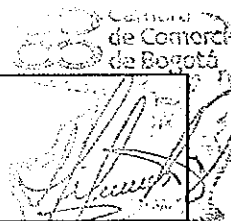
El total de gastos aprobado en la asamblea de 2019 fue de \$ 778.400.000 y se ejecutaron \$ 812.927.000, correspondiente al 104.44%. Los honorarios se presupuestaron en \$ 52.132.000 y se ejecutaron \$ 50.798.000, seguros \$ 34.135.000, para el rubro de mantenimientos que es el más fuerte se presupuestó \$ 112.639.000 y se ejecutó \$ 130.358.000 en el que se encuentra el mantenimiento de las zonas comunes en donde se presupuestó \$ 19.768.000 y se ejecutó \$47.429.000, en las cámaras de video el conjunto realizó una inversión importante de \$ 16.332.000 con un presupuesto de \$ 3.347.000, en instalaciones eléctricas se mantiene el valor, las depreciaciones no son presupuestales, los gastos diversos se presupuestaron en \$ 29.869.000 y se ejecutaron \$ 30.868.000, las provisiones se presupuestaron en \$ 85.624.000 y se ejecutaron \$ 113.562.000, las cuales se ven afectadas principalmente por la provisión de cartera. El resultado del ejercicio es un déficit de \$ 2.562.000.

El Presidente de la Asamblea somete a votación la aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	198	71.89%
2- NO APRUEBA.	09	3.25%
TOTAL	207	75.14%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueban los estados financieros a 31 de diciembre de 2019, por mayoría de votos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO A 31 de Diciembre de 2019 y 2018 Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29
Inversiones	4	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87
Deudores Copropietarios	5	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06
Reclamaciones - Aseguradora		0	0	0	N/A
Intereses CDT's	6	144.760	343.693	-198.933	100,00
Total Activo Corriente		374.120.913	347.185.972	26.934.941	7,76
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		4.374.732,00	1.240.000,00	3.134.732	252,80
Muebles y enseres		1.965.800,00	0,00	1.965.800	100,00
Menos Depreciación Acumulada		-6.340.532,00	-1.240.000,00	-5.100.532	411,33
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	7	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Gastos Pagados Anticipado		15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Activo		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	8	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16
Retención en la Fuente		812.782	4.549.978	-3.737.196	-82,14
Ingresos recibidos por anticipado	9	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Otros Pasivos	10	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68
Total Pasivo		55.261.307	113.623.518	-58.362.211	-51,36
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60
Excedentes Acumulados	12	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Total Patrimonio		334.605.718	249.754.412	84.851.306	33,97
Total Pasivo mas Patrimonio		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO Por los años terminados A 31 de Diciembre de 2019 y 2018 Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		819.684.300	772.994.500	46.689.800	6,04
Menos Descuentos por Pronto Pago		-56.042.600	-49.668.901	-6.373.699	12,83
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.571.000	-10.699.000	-872.000	8,15
Intereses por Mora		23.740.900	27.325.030	-3.584.130	-13,12
Multas		2.235.000	1.539.000	696.000	45,22
Alquiler Salones Sociales		3.650.000	3.130.000	520.000	16,61
Uso zona común		11.037.050	10.146.750	890.300	8,77
Total Ingresos Operacionales	14	792.733.650	754.767.379	37.966.271	5,03
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Total Gastos de Administración		717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Excedentes antes de Finan. Prov.		75.696.441	62.618.232	13.078.209	20,89
Provisión Fondo de Imprevistos	16	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Provisión Arreglo de Fachadas	17	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Depreciaciones y Amortizaciones		5.100.532	1.240.000	3.860.532	N/A
Excedentes Operacionales		-15.849.295	-20.443.452	4.594.158	-22,47
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
Total Ingresos No Operacionales		17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		3.411.300	3.803.007	-391.707	-10,30
Gastos Extraordinarios		933.680	3.501.661	-2.567.981	-73,34

asamblea hace tres años, el primero de enero de 2020 se incrementó la cuota de administración el 6%, con base en el salario mínimo legal vigente, los intereses de mora no se presupuestaron porque son ingresos fluctuantes, parqueadero de visitantes se presupuestó a diciembre de 2020, de acuerdo a lo ejecutado de enero a junio de 2020 \$ 6.400.000 debido a la pandemia, salón social se proyectó lo recibido de enero a marzo de 2020 debido a la pandemia, sanciones por inasistencia a la asamblea no se presupuestó, total ingresos operacionales para el año 2020 \$ 876.000.

Descuentos de cuotas de administración se tomó lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre de 2020 \$ 61.454.000, lo anterior teniendo en cuenta que durante los meses de abril, mayo y junio se aplicaron descuentos hasta el último día de pago, igualmente se proyectó el descuento para el consejo y comité de convivencia \$ 12.192.000, no se presupuestaron los intereses del CDT porque se va a ejecutar la obra y se dispondrá de estos recursos. En otros ingresos están los descuentos comerciales que corresponde al descuento por pronto pago que ofrece la empresa de vigilancia por sus servicios, total de ingresos para el año 2020 \$812.592.092.

En honorarios se está proyectando lo ejecutado en el año 2019 sin ningún incremento, el seguro se presupuestó de acuerdo a la renovación de la póliza y solo se incrementó el 1% con respecto al año anterior, los servicios se presupuestaron de acuerdo a lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre, el servicio de aseo se incrementó el 6% con base en lo ejecutado en el año anterior, el servicio de vigilancia se incrementó el 6% con base en lo ejecutado el año anterior, el servicio de acueducto y alcantarillado se tomó lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre. Es importante aclarar que debido a la pandemia los servicios de acueducto y energía han presentado un incremento considerable.

El servicio de teléfono presenta un descuento debido a que se tenía contratado el servicio de televisión para el teatrino, pero en reunión con el consejo se decidió cancelar este servicio, puesto que solo usan el internet. En correos se tiene un incremento del 6% con respecto a lo ejecutado, el programa contable se proyectó de acuerdo a lo facturado que es lo que se paga por el mantenimiento del programa contable del conjunto una vez al año. En gastos legales se proyectaron \$ 81.000 al año que corresponden a gastos notariales.

En mantenimiento de áreas comunes se presupuestó \$ 23.853.000 con un incremento del 7% con respecto a lo presupuestado el año anterior, el mantenimiento de ascensores se incrementó de acuerdo a la ley y las reparaciones adicionales que se han tenido que hacer debido a que éstos tienen más de nueve años, el rubro de cámaras de video el año anterior se ejecutó en \$16.000.000 debido a la reubicación de todos los DVR que se tienen en el conjunto, el cableado y las nuevas cámaras por valor de \$ 16.000.000, para este año solo se presupuestó \$ 3.447.000 para continuar con el cambio de otras cámaras análogas que se tienen. El mantenimiento de puertas se incrementó en el 6% con respecto al año anterior, en jardines y prados se dejó el mismo valor presupuestado el año anterior.

El mantenimiento del equipo de presión se incrementó teniendo en cuenta el contrato suscrito, la planta eléctrica se incrementó de acuerdo a la contratación y al cambio de baterías que se debe realizar este año, en extintores se conservó el mismo presupuesto del año anterior, para el parque infantil se presupuestó el valor de \$ 5.000.000 para realizar los arreglos solicitados el año anterior, como el tablero de baloncesto, la reubicación del parque infantil y algunos juegos, y se habilitó un salón de juegos para los niños. El mantenimiento de citofonía y teléfonos corresponde a la citofonía virtual, para el lavado de tanque de agua potable se presupuestó un solo lavado debido a la impermeabilización que se realizó y para el siguiente año se deben realizar dos lavados.

Para el rubro de cañería y aguas negras se dejó el mismo presupuesto del año anterior, se presupuestaron tres fumigaciones al año, se conserva el mismo presupuesto para el equipo de gimnasio que corresponde a mantenimientos preventivos y correctivos, para este año no se presupuestó compra de carros de mercado, actualización del gimnasio se incrementó en \$ 5.000.000 debido a que se van a actualizar las máquinas para el servicio de la comunidad, en equipo contra incendio se dejó el mismo presupuestado del año anterior, debido a que se deben cambiar unos contactores y el sistema eléctrico, para actualización de bombas se proyectó \$ 6.000.000 para el cambio de dos tanques hidro-acumuladores, para actualización de ascensores se presupuestó \$ 6.000.000 debido a los daños y arreglos extras que se han presentado en las correas, puertas y tarjetas de sensores, en computación se proyectaron \$ 2.500.000 para actualizar los equipos de contabilidad, de la administración y el de portería. Este rubro tiene una disminución del 3% con respecto a lo ejecutado el año anterior.

En instalaciones eléctricas se incrementó el 6%, el cual incluye el cambio de bombillos, arreglo de redes y sensores de movimiento teniendo en cuenta lo ejecutado el año anterior, depreciaciones no se presupuestó.

En gastos diversos se presupuestó el diseño y ejecución del plan de emergencia por valor de \$ 9.800.000 para continuar con el proceso de señalización y las brigadas de emergencia. Elementos de aseo se presupuestó casi lo mismo del año anterior, elementos de cafetería se bajó el presupuesto a \$ 1.000.000, se incluyó un nuevo rubro para el manejo del COVID-19 para los elementos de bioseguridad, en papelería y fotocopias se proyectó el valor ejecutado del año anterior, para movilización urbana se proyectó \$ 200.000, para gastos de asamblea se presupuestó de acuerdo a lo ejecutado el año anterior, para bienestar social se dejó casi el mismo valor ejecutado el año anterior, en el que se incluye el apoyo a quienes han perdido un ser querido y los detalles que la administración ofrece a los residentes o a los empleados, para celebraciones especiales se dejó un valor presupuestado para enviar detalles a los niños del conjunto, para gastos de navidad se proyectó el mismo valor del año anterior, gastos de requerimientos es para el apoyo legal en donde la copropiedad debe responder alguna tutela o proceso con abogado.

En provisiones se tiene el fondo de imprevistos correspondiente al 1% del total de los ingresos, para arreglo de fachadas se tiene el 10% del valor de los ingresos, intereses de recursos de fachadas no se presupuestó. En gastos financieros se dejó el mismo valor del año anterior, debido a que se logró una negociación con el Banco AV Villas en donde el costo de referenciación de las consignaciones es de un peso.

El señor contador informa, que los ingresos de enero al 31 de agosto de 2020 han sido ejecutados en \$ 555.666.000, en donde el principal rubro es el de cuotas de administración \$ 579.553.000, intereses de mora \$ 8.943.000, parqueaderos \$ 4.291.000, salón social \$ 290.000, descuentos de cuotas de administración \$ 40.794.000, descuento al consejo y comité de convivencia \$ 8.051.000, intereses del CDT en Banco AV Villas \$ 4.647.000, descuentos comerciales \$ 6.707.000 correspondiente al valor agregado de la empresa de vigilancia.

El total de gastos ejecutado de enero al 31 de agosto de 2020 es de \$ 500.421.000, los honorarios se han ejecutado al 100% \$ 34.088.000, seguro de áreas comunes \$ 21.842.000, servicio de aseo \$ 50.646.000, servicio de vigilancia \$ 230.386.000. Cabe aclarar que este presupuesto se basa en el del año 2019, puesto que todavía no ha sido aprobado el de la vigencia 2020.

El servicio de acueducto se ha ejecutado en \$ 2.609.000, el servicio de energía se ha ejecutado en \$ 25.361.000, servicio de teléfono \$ 1.339.000, correos \$ 63.000, programa SISCO \$ 451.000, gastos legales \$ 15.900. Mantenimiento de zonas comunes \$ 8.164.000, mantenimiento de ascensores \$ 33.486.000, cámaras de video \$ 2.874.000, mantenimiento de puertas \$ 1.230.000, jardines y prados \$ 308.000, equipo de presión \$ 3.703.000, planta eléctrica \$ 1.841.000, extintores \$ 528.000, parque infantil \$ 2.703.000, citofonía y telefonía \$ 2.180.000, cañería y aguas negras \$ 400.000, mantenimiento equipo de gimnasio \$ 400.000, actualización de motobombas \$ 3.343.000, equipo de oficina \$ 392.000, equipo de computación \$ 365.000, instalaciones eléctricas \$ 471.000.

Elementos de aseo \$ 5.973.000, elementos de cafetería \$ 296.000, elementos de bioseguridad para el COVID-19 \$ 1.738.000, papelería y fotocopias \$ 1.438.000, transportes urbanos \$ 134.000, ajustes al peso \$ 3.000, gastos de asamblea \$ 822.000, bienestar social \$ 131.000, celebraciones especiales \$ 582.000, fondo de imprevistos \$ 5.360.000, arreglo de fachadas \$ 53.600.000, intereses de recursos \$ 144.000 y gastos bancarios \$ 996.000. Total, de gastos ejecutados de enero a agosto de 2020 \$ 500.421.000, con una utilidad de \$ 55.245.000 sin la ejecución de algunos proyectos que están en proceso.

Intervenciones:

- La señora Sandra Tabio del apartamento 6-701 considera que se deben presupuestar los intereses del CDT puesto que no se ha ejecutado la obra, igualmente pregunta, ¿A qué corresponde el arreglo de fachadas por valor de \$ 53.000.000, si se supone que la pintura no superaba los \$ 100.000.000? La señora administradora aclara que ese valor corresponde a la provisión del gasto que está por ejecutar, este año se ha trasladado \$ 5.360.000 al fondo de imprevistos y \$ 53.600.000 al fondo de fachadas. Los ingresos de intereses nunca se

dar soporte.

- El señor Juan Sebastián del apartamento 2-703 comenta que su mamá vivió muchos años en el conjunto, ella falleció y se lo informaron a la administradora para quienes quisieran asistir a la misa, pero ella solo respondió: "Ah bueno". En este caso no están cumpliendo con el rubro de actividades especiales y no se demuestra respeto por una propietaria que vivió muchos años en el conjunto y que nunca tuvo inconvenientes con la administración. La señora presidente aclara que les avisaron muy sobre el tiempo el día de la misa por la señora Mercedes, sin embargo, el señor Luis Carlos se comunicó con el señor Juan Sebastián y a las personas y amigas más allegadas de la señora Mercedes se les informó este suceso.
- El señor Wilson Rojas sugiere que se debe considerar un seguro que cubra las anomalías que se están presentando en el conjunto, con respecto a grietas en zonas comunes y privadas, lo que permitirá identificar la causa de estos daños, para así mismo proteger la copropiedad en estos casos. La señora administradora comenta que de acuerdo con la ley 675 la copropiedad está cumpliendo con respecto a los seguros de áreas comunes, mas no las áreas privadas, ya que es responsabilidad de cada propietario asegurar su área privada en caso de algún posible siniestro.

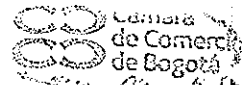
El Presidente de la Asamblea somete a votación la aprobación del presupuesto para el año 2020.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA AÑO 2020?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	184	66.86%
2- NO APRUEBA.	19	6.87%
TOTAL	203	73.73%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el presupuesto para la vigencia 2020, por mayoría de votos.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871 PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020 - AUMENTO 6%					
	Presupuesto A	Ejecutado año 21	Presupuesto año 2020	Variación %	
INGRESOS					ACLARACIONES
Cuotas de Administración	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	\$ 869.364.000	6%	Aumento del 6%
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900	\$ -	N/A	No se presupuesta
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	\$ 6.400.000	-46%	Se calcula con lo ejecutado real a junio de 2020,
Salón social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	\$ 290.000	-107%	Se deja lo realmente ejecutado a marzo 2020
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	\$ 876.054.000	2%	
DESCUENTOS					
Cuotas de Administración	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	-\$ 61.454.000	10%	Se calcula con lo ejecutado hasta el mes de junio de 2020, los meses siguientes se promedian.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	-\$ 12.192.000	5%	Se calcula por la ejecución real de enero a junio 2020.
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	-\$ 73.646.000	9%	
INTERESES					
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
OTROS					
OTROS	\$ -	\$ 352.850	\$ -	N/A	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	\$ 10.174.092	6%	Otorgado por pronto pago empresa de vigilancia.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	\$ -	N/A	No se presupuesta
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	\$ 10.174.092	-28%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	\$ 812.582.092	0%	
GASTOS					
HONORARIOS					
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	0%	No se incrementa
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	0%	No se incrementa
Administración	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	\$ 28.848.000	0%	No se incrementa
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	\$ 51.132.000	0%	
SEGUROS					
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	Se presupuesta de acuerdo a contratado.
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	
SERVICIOS					
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	\$ 76.672.136	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%.
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	\$ 345.580.026	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	\$ 4.009.187	11%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Energía	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	\$ 39.641.000	8%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	\$ 1.882.994	-22%	Se proyecta teniendo en cuenta el cobro real a junio 2020. disminuyee porque se cancelo el servicio de television.
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	\$ 80.772	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	\$ 451.712	100%	Se deja el valor facturado.
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	\$ 468.317.827	6%	
GASTOS LEGALES					
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	



GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION					
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	\$ 23.853.453	-50%	En este rubro, se tiene en cuenta un porcentaje para continuar arreglos de impermeabilización de la plataforma de parqueaderos.
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	\$ 50.431.532	12%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Cameras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	\$ 3.447.921	-79%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	\$ 3.248.900	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	\$ 3.000.000	14%	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	\$ 5.318.304	2%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Planta eléctrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	\$ 4.093.597	55%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales. Se debe realizar cambio de baterías
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	\$ 864.000	80%	Se conserva el mismo presupuesto para recargas, y compra
Parque infantil	\$ 500.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se presupuestas para renovar parque infantil.
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	\$ 2.595.000	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	\$ 630.000	0%	Se deja presupuestado el lavado de los 1 tanques.
Cañería y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	\$ 1.388.751	100%	Se conserva el mismo presupuesto para mto de cajas negras
Fumigación	\$ 588.000	\$ 220.000	\$ 624.000	184%	Se incrementa sobre lo presupuestado el 6%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	\$ 1.278.890	292%	Se conserva el mismo presupuesto
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Actualización gimnasio	\$ 695.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se aumenta para cambio de máquinas.
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	\$ 1.029.000	47%	Se conserva el mismo presupuesto
Actualización Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	\$ 6.000.000	371%	Se conserva el mismo presupuesto para cambio de tanques hidroacumuladores
Actualización ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	\$ 6.000.000	267%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Computación	\$ 2.500.000	\$ 120.000	\$ 2.500.000	1983%	Se aumenta por la necesidad de actualizar los equipos de computo del conjunto.
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	\$ 126.303.348	-3%	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
Instalaciones eléctricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Subtotal instalaciones eléctricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	
DEPRECIACIONES					
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	No se presupuesta es contable
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	
GASTOS DIVERSOS					
Diseño y ejecución plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	\$ 9.800.000	-8%	Se aumenta para cubrir auditoria, señalización, megafono y sirena
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	\$ 10.853.340	39%	Se aumenta sobre lo presupuestado 6%
Elementos de cafetería	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	\$ 1.000.000	-18%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Covid - 19	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	-100%	Se presupuesta por la pandemia
Papelería y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	\$ 2.800.000	0%	Se deja lo presupuestado igual valor de ejecución del año anterior.
Movilización urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	\$ 200.000	-17%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	\$ -	N/A	No se presupuesta
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	\$ 4.046.000	0%	Se deja igual valor de ejecución del año anterior.
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	\$ 557.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	\$ 2.345.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Implementos salón social	\$ -	\$ 137.300	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	\$ 1.074.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	\$ 500.000	100%	Se deja para apoyo legal.
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	\$ 36.175.340	17%	
PROVISIONES					
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	\$ 8.125.821	4%	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	\$ 81.258.209	4%	Corresponde al 10% de los ingresos. Para fachadas
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	\$ -	N/A	No se presupuesta
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	\$ 89.384.030	4%	
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	\$ 4.031.187	-18%	Se deja el mismo presupuesto del año anterior.
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	\$ 4.031.187	-7%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	\$ 812.582.092	4%	

10. ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL.

Toma la palabra la señora presidente y comenta que el consejo agradece la gestión del señor revisor fiscal y el acompañamiento que ha hecho durante estos nueve meses de manera incondicional.

La señora administradora aclara que la vigencia del revisor fiscal será hasta la nueva asamblea general ordinaria del próximo año.

La Presidente de la Asamblea propone la reelección del revisor fiscal por el tiempo que resta del año 2020. o si la asamblea lo considera, se procederá a presentar las propuestas recibidas para este

El señor revisor fiscal manifiesta su agradecimiento por la reelección y acepta continuar en el cargo, para trabajar en beneficio y provecho de la copropiedad.

11. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La señora presidente invita a los copropietarios a hacer parte del Consejo de Administración, ya que algunos residentes a través del chat han manifestado la no continuación del actual consejo, por tanto, es importante que participen en esta labor del consejo, en donde pueden conocer y dedicar tiempo a su sitio habitacional.

Mensualmente el consejo se reúne una vez de forma ordinaria y las que sean necesarias de forma extraordinaria. El tiempo de las reuniones es variable dependiendo de los temas a tratar.

La señora Virginia del apartamento 2-201 agradece a todos los consejeros por la labor realizada, ya que se evidencian los buenos resultados como el aseo en el conjunto que es maravilloso, al igual que el arreglo de los jardines, entre otros. Aunque también hay fallas y cosas por mejorar, el trabajo del consejo es satisfactorio. Igualmente considera que es desgastante elegir un nuevo consejo, cuando los copropietarios no se quieren postular y falta poco tiempo para terminar este periodo. Por tanto, la señora Virginia propone que el consejo actual continúe hasta la próxima asamblea en donde se elija un nuevo consejo.

La señora presidente aclara que para ser miembros del consejo y del comité de convivencia deben estar al día con la administración y ser propietarios.

El señor Pedro Enrique Rodríguez del apartamento 4-602 manifiesta que, si la asamblea lo aprueba, él se postula para hacer parte del consejo de administración, como lo ha hecho por varios años. Igualmente invita a los copropietarios a que se comprometan en participar en esta labor.

La señora del apartamento 4-102 agradece a la administración por su gestión en la copropiedad, ya que su labor es muy buena. Igualmente sugiere que el consejo continúe en el cargo por el tiempo que resta del periodo.

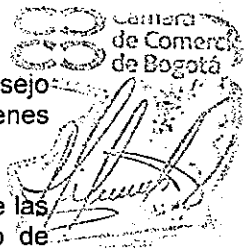
La señora presidente comenta que a través del chat algunos copropietarios sugieren que se someta a votación la continuidad del consejo de administración actual.

El señor Andrés Arévalo manifiesta su molestia con el consejo actual y la administración, ya que en el año 2018 tuvo una crisis económica muy fuerte que le causó un infarto, razón por la que le envió una carta al consejo solicitándole una forma de pago y no le respondieron ni preguntaron por su estado de salud. Igualmente comenta que está interesado en participar en el consejo y trabajar por hacer algunos cambios, como el estar pendiente de las personas que viven en los apartamentos, no solo de la propiedad física y trabajar a puerta cerrada sin conocer lo que realmente viven los copropietarios. Siempre ha sugerido la creación de una lista de correos o un grupo de WhatsApp solamente en el momento de la asamblea, para poder hacer seguimiento al consejo y a la administración, en donde las decisiones sean conocidas con antelación y no en el último momento de la votación en la asamblea. Igualmente aclara que es propietario, pero el apartamento está a nombre de sus padres.

La señora presidente manifiesta que el consejo siempre ha trabajado a puertas abiertas, se atiende a todas las personas en cualquier momento y han trabajado en beneficio de la copropiedad. Igualmente aclara que no se están vulnerando los derechos de nadie; solamente se está cumpliendo lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

El señor Jorge Emiro García manifiesta que desea continuar trabajando en el consejo de administración.

La señora María Victoria Cassis del apartamento 6-804 comenta que desea continuar en el consejo, colaborando en las diferentes labores del conjunto, escuchando a la gente en sus diferentes situaciones.



El señor Carlos Andrés Rincón de apartamento 4-202 manifiesta que acepta continuar en el consejo y da fe que todos los consejeros son personas muy comprometidas con la copropiedad, quienes sacrifican tiempo valioso en beneficio de todos.

El señor Wilson Rodríguez comenta que el trabajo del consejo ha sido satisfactorio, a pesar de las pocas críticas que se reciben. Igualmente, manifiesta que acepta continuar en el consejo de administración.

El señor Guillermo Barreto del apartamento 5-504 comenta que el consejo trabaja lo mejor posible, con honestidad y lo hace con el fin de vivir mejor en el conjunto. Es lamentable conocer los comentarios que solo destruyen por parte de algunos pocos copropietarios, de quienes se espera que participen en el consejo del próximo año en beneficio del conjunto.

El señor Juan Carlos Enciso del apartamento 1-602 comenta que es un aprendizaje trabajar en pro del conjunto, como lo ha hecho el consejo de administración, en donde cada proceso se ha adelantado de la mejor manera. Es importante que los copropietarios hagan parte del consejo y trabajen por el conjunto. Igualmente, manifiesta que está de acuerdo en que el consejo sea mucho más humano, para que todos sean proactivos.

La señora Marisel Amaya, presidente del consejo, agradece el voto de confianza de los copropietarios al reelegirla. Igualmente aclara que el consejo trabaja de corazón y cuida los recursos de todas las personas para evitar pagar una cuota extraordinaria. Adicionalmente invita a los copropietarios a participar en el nuevo consejo el próximo año.

Los postulados al consejo de administración son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1-Pedro Enrique Rodríguez.	4-602
2-Jorge Emiro García	1-201
3-María Victoria Cassis.	6-804
4-Carlos Andrés Rincón.	4-202
5-Wilson Rodríguez.	6-101
6-Guillermo Barreto.	5-504
7-Juan Carlos Enciso.	1-602
8-Marisel Amaya.	1-903
9-Claudia López	6-504

El presidente de la asamblea somete a votación la reelección del consejo para el periodo 2020 – 2021.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE CONTINÚE EL ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	172	62.51%
2- NO APRUEBA.	32	11.58%
TOTAL	204	74.09%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que continúe el actual consejo de administración.

ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

La señora Patricia León manifiesta que dese continuar en el comité de convivencia.

El señor Ricardo Arciniegas agradece al consejo y a la administración por su gestión y colaboración en las diferentes actividades del conjunto, igualmente se postula para continuar en el comité de convivencia.

La señora Maruja de Ordoñez comenta que agradece al consejo y a la administración por su

de convivencia no hizo ninguna gestión interna, como lo ordena la ley 675 de 2001, previo a que ella acudiera a una querrela policiva. Fue una inconformidad de varios copropietarios, quienes solicitaron que el consejo y el comité de convivencia realizaran sus funciones y gestiones, ya que como lo indica el artículo 50 de la ley 675, estos órganos tienen responsabilidad frente a las omisiones dentro de su gestión.

Los postulados al comité de convivencia son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1-Patricia León.	2- 602
2-María Teresa Barreto.	3- 802
3-Ricardo Arciniegas.	2- 503
4-Maruja de Ordoñez.	1- 302
5-Oscar Cárdenas.	5-1002

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE CONTINÚE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA MÁS UN NUEVO INTEGRANTE, 5 PROPIETARIOS?

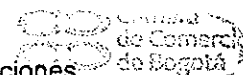
OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	185	67.14%
2- NO APRUEBA.	10	3.64%
TOTAL	195	70.78%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que continúe el actual Comité de Convivencia, más un integrante nuevo, 5 copropietarios.

12.PROPOSICIONES Y VARIOS.

Toma la palabra la señora administradora e informa que previamente se recibieron las siguientes propuestas por parte de los copropietarios:

- La copropietaria del apartamento 2-201 manifiesta su preocupación por el nuevo negocio de Fruver que instalaron en la esquina, frente al colegio. Preocupación que se hace extensiva a varios copropietarios, por problemas de seguridad, movilidad y paz en la zona. La señora administradora comenta al respecto que conversó con el administrador del conjunto Terra Vista, con quien acordó pasar requerimientos a la Alcaldía, sin embargo, el día sábado se envió una PQR a la Alcaldía, solicitando su intervención y de la Policía de Tránsito en la zona, ya que se están presentando inconvenientes en esta zona residencial. Igualmente es importante que todos los copropietarios entren a la plataforma de la Secretaria de Gobierno, en peticiones, quejas y reclamos, en donde pueden presentar la queda respectiva, pues entre mayores quejas haya, más rápido pueden ser escuchados por estas entidades.
- El señor del apartamento 5-1205 propone, crear una plataforma virtual en donde los residentes del conjunto puedan publicar y/o consultar la venta de elementos usados o hacer negociaciones internas. Al respecto la señora administradora sugiere que quienes estén interesados lo hagan a través de Facebook o páginas especiales y lo envíen a la administración, para hacer un listado y publicarlo en las carteleras, con el fin de que quienes estén interesados puedan hacer la respectiva consulta.
- La señora Janeth Álvarez solicita destinar un rubro para la limpieza periódica de fachadas, ventanas y fumigación de los respiraderos. La señora administradora comenta, que el presupuesto contempla la impermeabilización y pintura de las fachadas, de acuerdo con el cronograma establecido por la copropiedad, teniendo en cuenta la entrega de cada torre. Las torres que continúan para estas obras son las 3 y 4. Solo lavar los vidrios de toda la copropiedad tiene un costo de \$ 38.000.000. Si se toman estos recursos del presupuesto, se quedarían sin fondos para ejecutar los mantenimientos normales del conjunto.
- La señora Clara Marcela Ardila del apartamento 2-102 envió un Derecho de Petición el 17 de septiembre del 2020, el cual hace parte integral de la presente acta, en donde la señora Clara solicita un espacio de 15 minutos para participar en la presente asamblea, ya que el derecho a participar y el derecho a voto no puede ser prohibido por la asamblea general de copropietarios, pues al ser un derecho no se puede dejar en manos de un grupo de personas



como lo pretende el consejo y la administradora actual, máxime cuando con sus actuaciones y omisiones en varias oportunidades, han generado perjuicios económicos y morales a los propietarios del bien privado 2-102 y parqueadero 232, por lo que no pueden pretender en la máxima asamblea ordinaria impedir con maniobras engañosas el ejercicio legítimo de un derecho como es la participación. Igualmente solicita:

- 1- Enviar a cada uno de los copropietarios el presente comunicado a los correos electrónicos, con el fin de que la copropiedad se entere de la situación y pueda adoptar decisión en derecho, antes de cualquier tipo de elecciones programadas para el 20 de septiembre del 2020, ya que se han afectado los derechos de los copropietarios del apartamento 2-102 y parqueaderos 232, bajo maniobras engañosas por parte de integrantes del consejo de administración y administradora.
- 2- Los propietarios que den su opinión acerca del apartamento 2-102 parqueadero 232, deben identificarse con nombre completo, número de apartamento y si es propietario del mismo, como lo establece la ley, para que quede con total claridad en el acta de la asamblea su participación.
- 3- Se conceda un tiempo de 15 minutos en la asamblea general, que se llevará a cabo el 20 de septiembre, con el fin de exponer los preceptos legales y situaciones jurídicas que han generado una serie de perjuicios económicos, morales y materiales a los propietarios del bien inmueble 2-102 parqueadero 232, generando controversias de carácter jurídico, que generan responsabilidad en el Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por las acciones y omisiones de los consejos de administración y administradores del conjunto con relación a la cubierta colocada en el parqueadero de su propiedad 232.
- 4- La señora administradora debe explicar en la asamblea del 20 de septiembre de 2020, qué actuaciones ha realizado para defender los intereses de la copropiedad, debido a los asentamientos generados por terreno y la construcción de proyectos de vivienda en los alrededores del conjunto, que han generado grietas en las zonas comunes y privadas.
- 5- Se explique en la asamblea del 20 de septiembre, por qué la señora Johana Milena Pinto García, presidente del consejo de administración en el año 2017, le informa a la señora Virna Esther Ferro propietaria del apartamento 3-1204, que las goteras de su depósito número 23 radican en las bases instaladas por el residente del parqueadero sin tener un concepto técnico que así lo informe.
- 6- Se informe a la asamblea general del 20 de septiembre, por qué la administradora del conjunto, María Isabel Quintero Rodríguez, sabiendo como querellada por las goteras presentadas en el depósito 23 y garaje 45 de propiedad de la señora Virna Esther Ferro Rodríguez, propietaria del apartamento 3-1204, no le informó que desde enero de 2019 se le había vinculado en este proceso, ocultándole durante casi un año, donde se realizaron actuaciones por parte de la inspección uno de la localidad de Usaquén, en las que el inspector de policía preguntaba a los citados por la presencia de los propietarios del parqueadero 232, sabiendo que la señora Clara no vive en el conjunto y que la administradora del mismo, tiene sus datos, como dirección de residencia y correo electrónico, donde mensualmente le envían cuentas de cobro por concepto de cuotas de administración, generándole perjuicios en actuaciones administrativas, por no presentarla.
- 7- Se incluya en los documentos de la asamblea general del 20 de septiembre esta petición y se envíe nuevamente a los integrantes de la asamblea general para que tengan conocimiento de lo que se va a tratar en el punto 12. Propositiones y varios. Se notifique la entrega del acta de la asamblea a los correos albercho204@hotmail.com y marcelitaardila@hotmail.com, teniendo en cuenta, que no residen en el apartamento 2-102, con el propósito de que se cumplan con los requisitos de publicidad.

Al respecto la señora presidente sugiere votar por la solicitud presentada por la señora Clara Marcela de concederle 15 minutos para su intervención en la asamblea, o mantener los 2 minutos que establece el reglamento interno para las intervenciones. A través del chat se sugiere, que, si se le concede 15 minutos a la señora Clara, también se le conceda el mismo tiempo a la señora Virna.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE EL TIEMPO QUE SE LE OTORQUE PARA LA INTERVENCIÓN A LA SRA CLARA MARCELA DEL APTO 102 TORRE 2 SEA DE:

señora Marisel Amaya y los miembros del consejo han hecho acusaciones, incurriendo en el delito de fraude procesal en relación con las afirmaciones sin sustento jurídico ni técnico, que realizan en la presente asamblea al señalar que los propietarios del apartamento 2-102 son los responsables de las grietas y humedades que presenta el depósito de la señora Virna Rodríguez. Igualmente han desinformado a la copropiedad en la asamblea general del 2016, 2017, 2018 y 2019, ya que dan información que no es clara y concreta. Adicionalmente se solicitaron unas actas de vecindad desde el año 2018, en donde acudió la firma Construir, que es la que realizó una construcción colindante con el predio del conjunto residencial Altos de Tierra Santa. Dichas actas de vecindad no se realizaron, siendo responsabilidad de los miembros del consejo y de la administración. La administradora no informó en esta asamblea, que quien inició la querrela policiva fue la señora Virna, en contra del conjunto residencial Altos de Tierra Santa, ocultándoselo a los copropietarios.

En conclusión, su cubierta colocada en el 2014 se realizó con la autorización de la asamblea general de copropietarios y el consejo de administración no ha informado que su cubierta no ha generado ninguna afectación, porque las querellas son posteriores a la puesta de la cubierta que colocaron.

La señora Clara Marcela manifiesta que la asamblea es ilegal porque no se han presentado las votaciones como debe ser. Las peticiones que se elevaron a la administradora y a los miembros del consejo debían ser resueltas en esta asamblea.

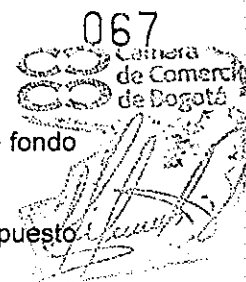
La señora presidente solicita a la señora Clara Marcela que deje sus amenazas, ya que el ser abogada no le permite vulnerar los derechos de las demás personas, por tanto, le invita a que respete al consejo y a la asamblea, puesto que siempre le han informado.

La señora administradora comenta que el año anterior informó que tenían una querrela en contra del conjunto y que como representante legal del conjunto se presentó a la audiencia, ya que ella vela por los intereses generales más no los particulares. En la audiencia le informó al inspector que, si la señora Virna se sentía que tenía un daño en su inmueble, hiciera la reclamación a la persona directamente responsable, puesto que la ley dice claramente que, si un propietario tiene una unidad residencial y hay algún daño, él está obligado a resarcirlo y solucionar los daños causados. El inspector en su momento determinó que involucraba a los dueños del parqueadero y a la constructora Ikona, en este proceso llevan cuatro reuniones, en las que han tenido tres inspectores de policía diferentes y ya se encuentran en instancias legales. Por tanto, ya no le corresponde a la asamblea sino a otras instancias.

Sin embargo, por respeto a la propietaria del apartamento 2-102 y a su derecho de participación en ser escuchada en la asamblea, se realizó la lectura del derecho de petición. La señora Clara solicitó, que ese documento se lo enviara a todos los copropietarios, pero en cumplimiento de la ley de Habeas Data, no puede enviar ese tipo de información, además se le dio a conocer a la asamblea como ella lo solicitó. Igualmente, se le dará respuesta a la señora Clara, con base en la información que reposa en la administración.

La señora Virna del apartamento 3-1204 manifiesta, que la plataforma de la zona común que separa los parqueaderos exteriores de los depósitos que están debajo, evidencian que se trata de un daño en zona común, que afectó un bien privado. Por tanto, la aseguradora sí debe ser consultada frente al cubrimiento de este riesgo del conjunto, para ello sugiere que se haga uso de la póliza de seguros de la copropiedad para dar solución de fondo a los daños causados a los bienes de su propiedad, como son el depósito y garaje.

El señor Fabio Vargas del apartamento 5-303 comenta que es ingeniero civil con más de 15 años de experiencia en patologías de estructuras y daños. Igualmente, manifiesta que ha escuchado atentamente los diferentes inconvenientes que se han expuesto a causa de las fisuras y humedades, además ha evidenciado que los sótanos se están deteriorando, la placa estructural de la plazoleta tiene fisuras circulares que se deben revisar y atender, hay humedades que tienen manchas de corrosión, lo que indica que la estructura internamente se está deteriorando y eso es grave, puesto que es más difícil de solucionar que arreglar las fisuras de un muro. Para ello, se debe acudir a un buen estudio con una persona experta y no hacer arreglos para tratar de tapar las filtraciones. El mantener tierra en las materas de la plazoleta aumenta la carga de esa loza, que posiblemente no está diseñada para esa carga. Cuando se produce una lluvia muy grande, esa loza tiene unos excesos de carga que pueden ser los que están generando las fisuras, y que podrían causar un gran problema si no se toman medidas al respecto con una intervención de fondo, no con arreglos como se están haciendo, pues cuando la estructura esté totalmente deteriorada, se tendrá que demoler y volver a hacer, lo cual sería demasiado costoso. Están a tiempo de tomar estas medidas. La señora



administradora comenta que ya se contrató una consultoría para hacer las intervenciones de fondo frente a estos inconvenientes.

La señora presidente manifiesta que este proyecto se llevará al presupuesto del año 2021, puesto que no se cuenta con los recursos para esta obra.

El señor del apartamento 3-1101 sugiere acudir a las pólizas para darle solución a estos inconvenientes. En el caso de las cubiertas, si éstas se pueden dejar, deben cumplir con todas las garantías para que los depósitos que estén debajo no tengan ningún problema y que se dé solución al agrietamiento de los muros y a la placa.

El señor Fabio del apartamento 5-303 aclara que a la plazoleta se le deben hacer unos análisis para conocer el daño real de las fisuras y las humedades, con una persona experta en estos daños. Igualmente le interesa conocer el estudio que la administración menciona, puesto que no se puede hacer una obra sin contar con un estudio real frente a los daños que presenta la plazoleta. En el caso de las humedades que se presentan en los depósitos, el agua puede ser de dos o tres parqueaderos lejanos de donde está la cubierta, se desplazaría por debajo del piso que está en muy malas condiciones y cae por las mismas fisuras que tiene la loza. Es probable que la cubierta que colocó la copropietaria en la parte de arriba, este evitando que le caiga agua directa en la parte de abajo. Para identificar todos estos daños se debe hacer un buen estudio.

La señora presidente invita al señor Fabio a que participe en la primera reunión de consejo, para informarle los presupuestos que tienen para esta obra. Igualmente informa que la inspección y la Alcaldía tienen el proceso de la señora Clara Marcela, por tanto, ellos les darán respuesta a sus inquietudes.

La señora Johana Pinto del apartamento 6-1102 comenta que fue la presidente del consejo en el año 2019 cuando se presentó el daño en el parqueadero y el depósito de la señora Virna y la señora Marcela. Todo el soporte técnico que se llevó a cabo lo validó un ingeniero civil especializado quien emitió un concepto técnico que reposa en la administración, igualmente se hicieron actas de parte de Convivor por el nuevo conjunto residencial que se iba a construir al lado. Adicionalmente se obtuvo un concepto técnico en donde se sugería quitar bastante tierra de los jardines y adecuarlos con piedra liviana para evitar las filtraciones. Por tanto, todo cuenta con soportes técnicos como corresponde.

- La señora Luz Nelly Moreno del apartamento 4-803 comenta que los últimos fines de semana han realizado fiestas en los apartamentos que han durado hasta la 1 de la mañana, perjudicando el descanso de los vecinos. En el apartamento 802 tienen una mascota que no los deja dormir, puesto que ladra día y noche. Por tanto, solicita que desde la administración tomen las medidas correspondientes para dar solución al respecto.
- La señora del apartamento 4-102 comenta que ha tratado de vender el apartamento, pero ha evidenciado que el valor está por debajo de los apartamentos de la zona. Por tanto, invita a los copropietarios a subir el precio del mercado de los apartamentos para que se valore el conjunto. Igualmente sugiere que la administración averigüe la razón del menor valor que tienen los apartamentos en la zona.
- El señor Juan Carlos Cruz del apartamento 2-204 comenta que la puerta del shut de basuras se mantiene abierta porque la perilla para asegurarla no funciona y cuando botan basura de los pisos altos el shut se abre, lo que genera riesgos de salubridad y seguridad para los residentes. Igualmente solicita que se pinten los muros que dan hacia el parqueadero y la zona de las cocinas puesto que se encuentran bastante manchados y sucios.
- El señor Cesar Sánchez del apartamento 2-1104 sugiere volver a enviar trimestralmente los informes de la administración y el consejo para que los copropietarios estén enterados de todo y así tomar acciones de manera más oportuna. Igualmente solicita quitar la jardinera que queda hacia el exterior del conjunto y se siembren los árboles en la parte externa, ya que el borde de esa jardinera es muy peligroso para la caída de un niño.
- El señor Julio Jiménez del apartamento 2-802 sugiere que se defina una línea directa con la administradora, puesto que lleva mucho tiempo tratando de comunicarse con ella y no ha sido posible. Igualmente sugiere que se revise un chorro de pintura negra que manchó la parte externa de los marcos de las ventanas desde la parte de arriba hasta abajo.
- La señora Clara Marcela comenta que la señora Marisel Amaya durante toda la asamblea

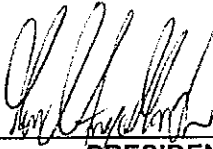
un concepto técnico y jurídico que demuestre esas afirmaciones que se tornan temerarias. Cuando se inundó su apartamento no permitieron que la póliza de seguros se hiciera efectiva. La señora presidente presenta disculpas a la señora Clara Marcela si se siente vulnerada, pero en cada uno de los puntos de la asamblea se le ha concedido la palabra. Fue decisión de la asamblea que no se le concedieran los 15 minutos que solicitó para su intervención.

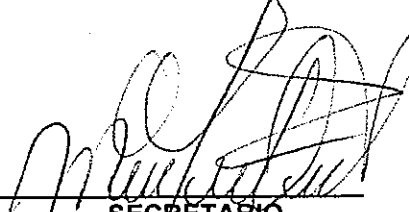
- La señora administradora informa, que los inconvenientes que se han presentado por ruidos en los apartamentos y el manejo de las mascotas, han sido tratados con el comité de convivencia y se han enviado los llamados de atención correspondientes. Igualmente continuarán con el debido proceso para implementar las sanciones si es el caso y/o un acuerdo de convivencia. En cuanto a la puerta del shut de basuras, se tomarán medidas para revisarla. La pintura de los muros tiene un costo considerable, por tanto, éstos se pintarían al hacer el mantenimiento de fachadas. También se implementará el envío del informe trimestral de parte de la administración. Se tendrá en cuenta la sugerencia de la jardinera para poder ejecutarla. Estarán atentos a todas las sugerencias y se mejorará el servicio de la administración en todo lo que sea posible.

La señora presidente recomienda que todas las inquietudes que tengan los copropietarios las pueden enviar al correo del conjunto y con gusto serán atendidas por el consejo y la administración.

13. CIERRE.

Siendo las 2:05 p.m., se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión de la misma.


PRESIDENTE
MARISEL AMAYA HUERTAS


SECRETARIO
MARÍA ISABEL QUINTERO R.

Constancia secretarial: La suscrita secretaria de la Primera Asamblea Virtual General Ordinaria del 20 de septiembre de 2020, certifica que fue publicada dentro de los términos de la ley 675 del año 2001.


MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ
Secretaria Asamblea
C.C. No. 65.752.832 de Ibagué



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2020

Señor(a)

Copropietario(a)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

Ciudad

Ref.: INFORMES ADMINISTRATIVOS AÑO 2019

Para los efectos de celebrar la primera Asamblea Virtual General Ordinaria a realizarse el día **domingo 6 de septiembre de 2020 a las 9:00 am.** De forma virtual, me permito enviar el paquete del asunto en referencia, con el fin de que sea leído y analizado por usted, con el fin de hacer la asamblea más ágil.

RELACION DE DOCUMENTOS ANEXOS

1. Convocatoria Primera Asamblea Virtual General Ordinaria de Propietarios de 2020.
2. Reglamento Asamblea Virtual de Propietarios.
3. Informe Consejo de Administración año 2019.
4. Informe de gestión Administrador año 2019.
5. Informe de Comité de convivencia año 2019.
6. Dictamen Estados financieros Revisor Fiscal año 2019.
7. Certificación Estados Financieros año 2019.
8. Estado de situación Financiera Comparativo año 2019-2018.
9. Estado de Resultados Comparativo año 2019-2018.
10. Ejecución presupuestal año 2019.
11. Revelaciones a los Estados Financieros año 2019.
12. Cartera a 31 de diciembre de 2019.
13. Proyecto de presupuesto de Ingresos y Gastos año 2020.
14. Formato poder de representación a la Primera Asamblea Virtual General Ordinaria.

Esperamos contar con su puntual asistencia, buena actitud, respeto y cordialidad para el buen desarrollo de la reunión.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Administradora

NOTA: Favor estar pendiente de su correo, en los próximos días se enviará la clave de acceso.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2020

Señor(a)

PROPIETARIO(A)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

Ciudad

Ref.: CONVOCATORIA PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA.

Respetados propietarios, en vista de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la asamblea ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, teniendo en cuenta facultades legales conferidas en el de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la escritura pública No. 995 del 19 de febrero de 2008 y disposiciones concordantes, la cual se realizará el día **6 de septiembre de 2020, a las 9:00 a.m.**, de forma virtual, por medio de la plataforma de LatinPyme, con el siguiente orden del día propuesto:

1. Verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Nombramientos: **a.** presidente de la asamblea ordinaria de propietarios. **b.** secretario de la Asamblea ordinaria. **c.** Comité verificador del acta de la asamblea ordinaria.
4. Presentación informe Consejo de Administración.
5. Presentación informe Administrador.
6. Presentación informe Comité de Convivencia.
7. Presentación dictamen del Revisor Fiscal.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2019.
9. Presentación y aprobación presupuesto para la vigencia del 2020
10. Elección del Revisor Fiscal.
11. Nombramiento del consejo de administración y comité de convivencia.
12. Propositiones y varios.
13. Cierre.

ADVERTENCIAS

1. Si el propietario actual es diferente al señalado en la presente comunicación o existe un propietario diferente, sírvase hacer llegar a la Administración fotocopia simple del CERTIFICADO DE LIBERTAD, en donde conste lo expuesto, antes de la Asamblea. El destinatario de esta citación será el único autorizado para asistir como propietario. Cualquier otro asistente deberá



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

acreditar el poder que lo autoriza a participar en la Asamblea o presentar el nuevo Certificado de Libertad. Los propietarios, cuya unidad habitacional está a nombre de Leasing, deben presentar obligatoriamente el poder que los autoriza para participar en las Asambleas en documento que se encuentra al final del contrato de leasing.

2. *La no asistencia, generara sanción, equivalente al 50% de la cuota de administración vigente.*
3. Los deliberantes deberán presentar por escrito al correo de la administración, altostierrasanta.admi@gmail.com las sugerencias a tratar en proposiciones y varios en la Asamblea, con una antelación de 48 horas antes de la Asamblea.
4. Las decisiones de la Asamblea, válidamente constituida, serán de obligatorio cumplimiento, aún para los presentes, ausentes o disidentes.
5. *Si a usted no le es posible asistir, puede otorgar poder a la persona que a bien tenga, preferiblemente otro copropietario, mayor de edad, presentándolo con antelación en la oficina de administración. Según formato anexo. Recuerde solo dos poderes por apartamento.*

CONSTANCIA

Se ha convocado con la anticipación estatutaria de 15 días calendarios (Ley 675 de agosto 3 de 2001, capítulo X, artículo 39) y copia de la convocatoria en forma personal a cada copropietario, igualmente se procede a fijarse en las carteleras del conjunto.

Esta asamblea sesiona y decide si está representado el 51% de los copropietarios, en caso contrario se realiza una segunda convocatoria, para el 9 de septiembre de 2020, a las 7:00 p.m. de forma virtual, la cual sesionara con un número plural de copropietarios (Artículo 52, Ley 675 de 2001), cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes presentados.

Todas las dudas sobre los estados financieros, hacerlas llegar al correo altosdetierrasanta.admi@gmail.com, a más tardar el 3 de septiembre de 2020.

Agradecemos su puntualidad, al igual que presentar su identificación personal, con el fin de iniciar a la hora programada y evitar prolongaciones innecesarias.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ.

Administrador

c.c. Archivo



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

REGLAMENTO PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ART. 1. Principio de igualdad. La Asamblea está constituida por todos y cada uno de los propietarios o sus delegados o representantes y, por consiguiente, no existirá distingo de ninguna clase, actuando todos en igualdad de condiciones, independientemente de la ocupación o cargo que desempeñen, dentro o fuera de la copropiedad.

ART 2. Elección. La elección del cargo de presidente, será por postulación nominal y se realizará por mayoría de votos. El Reglamento de Propiedad Horizontal, en su artículo 72, prevé que podrán acceder al cargo propietarios o mandatarios debidamente registrados al momento de la verificación del quórum o el presidente del Consejo de Administración vigente. En el caso del secretario de la Asamblea, esta asignación está fijada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y recae en el actual Administrador y Representante Legal de la copropiedad.

ART. 3. Habilidades. Los propietarios aspirantes a los cargos de presidente, Comisión Verificadora y Consejo de Administración, deben estar al día por todo concepto con la administración.

ART. 4. El presidente de la Asamblea. Es el director del debate y solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.

ART. 5 Uso de la palabra. Los participantes que quieran hacer uso de la palabra la pedirán levantando la mano.

ART. 6. Intervenciones. Al intervenir el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada; evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento; se dirigirá a la Asamblea y no a las personas de manera particular, ni entablará diálogos o polémicas. La intervención será máxima de dos (2) minutos y será sobre el tema que se esté debatiendo en ese momento.

ART. 7. Interrupciones. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido, salvo que se trate de una interpelación o moción de orden, debidamente autorizadas por el presidente. Así mismo los asambleístas no podrán hacer ruidos o rechiflas, ni sabotear la intervención, respetando la opinión del expositor, aunque ésta no sea compartida.

ART. 8. Escrutinios. Se realizarán las votaciones de forma individual para las decisiones económicas y por mayoría calificada los nombramientos y elecciones de directivos.

ART. 9. Poderes. Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, deben delegar su voz y/o voto en otro propietario o residente persona mayor de edad, por medio del poder escrito. **Parágrafo 1.** El propietario podrá asistir máximo con dos (2) poderes y tendrá derecho a un voto personal y a dos (2) por los poderes representados, independientemente de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, no podrán representar derechos distintos a los suyos mientras estén en ejercicio de sus cargos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

ART. 10. Quórum y decisiones. De conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea sesionará con un número plural de propietarios que represente por lo menos, la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los representados en la respectiva sesión.

ART.11. Registro de asistencia: se cerrará el registro de asistencia 30 minutos después de la hora de citación de la Asamblea. Se debe permanecer en la asamblea hasta el final. Se verificará la asistencia durante el desarrollo de la asamblea, al finalizar se realiza una votación para comprobar la asistencia y permanencia, si no y al finalizar. En caso contrario se aplicará la sanción respectiva.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. INFORME GERENCIAL CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2019

Ser integrante del consejo permite a los propietarios que ejercen ese cargo opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto. en pro de mantener nuestro entorno habitacional en óptimas condiciones para nuestro uso, es así que, una vez elegido el consejo de administración, sesionó ordinariamente cuando se requirió un total 16 reuniones soportadas con las actas correspondientes hasta el 31 de diciembre de 2019, y a fecha de julio 31 del 2020 llevamos realizadas 12 reuniones.

Cabe anotar que en las reuniones de consejo se trataron aspectos de tipo financiero, legales, seguridad, convivencia y mantenimiento a zonas comunes entre otros, se tomaron decisiones cuidando los intereses de la copropiedad, verificando que se cumpliera con los requisitos legales, soportes establecidos sobre lo ejecutado, los cuales están evidenciadas en el informe de gestión de administración.

Agradecemos el apoyo brindado a este grupo de trabajo.

(Original Firmado)

Marisel Amaya Huertas

Presidente consejo de administración



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871

Bogotá D.C., marzo de 2020



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, la Administración presenta el informe de gestión de periodo respectivo, relacionamos a continuación las principales actividades de gestión de tipo legal, financieras, administrativas y actualización del conjunto, desarrolladas, durante la vigencia 2019.

Los objetivos y alcances logrados, son el resultado del trabajo y dedicación de cada uno de los colaboradores que prestan su servicio a esta administración, el respaldo, cooperación y colaboración de cada uno de los integrantes del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y los propietarios y residentes del Conjunto Altos de Tierra Santa.

1. ASPECTOS LEGALES

El proceso de toma de decisiones estuvo soportado en los lineamientos, fundamentados en la ley 675 del año 2001, reglamento de propiedad Horizontal y manual de convivencia, Con lo cual se desarrollaron las siguientes actividades.

- a) Cambio de la Personería y Representación Legal del Conjunto a nombre de la señora MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ, en la alcaldía local de Usaquén.
- b) **Derechos de Autor:** Cuenta con el programa de contabilidad SISCO debidamente licenciado.
- c) No existe en el momento riesgo alguno en materia de acreencias laborales, a nombre del conjunto, por aporte parafiscal por parte de los proveedores.
- d) **Seguridad:** se ha realizado rotación de personal de vigilancia y control de las rondas de marcación, no se han presentado suceso de inseguridad dentro del conjunto.
- e) Se viene trabajado con la empresa de vigilancia Explorer, en temas de vigilancia y seguridad del conjunto, donde se han realizado cambios en algunos procesos.
- f) **Aseo y Mantenimiento:** Mejoramiento y presentación de los pisos de cada torre, mediante decapado, sellado por parte de la empresa REHOBOT SAS.
- g) **Certificación de ascensores:** El proceso de certificación de ascensores se realizó con la empresa OITEC S.A.S., a la fecha se han certificado 5 ascensores, está pendiente el de la torre 2, por un soporte en citofonía, ya se realizó el arreglo, se está esperando la segunda visita por parte de la empresa ¿certificadora.

2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

2.1. CONSEJO DE ADMINSTRACION.

En la asamblea ordinaria, celebrada el 16 de marzo del año 2019, se eligieron como consejeros los siguientes propietarios y/o mandatarios:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Consejeros	Torre	Apto
Jerge Emiro Garcia	1	201
Juan Carlos enciso	1	602
Marisel Amaya	1	903
Carlos Andres Rincon	4	202
Pedro Enrique Rodriguez	4	602
Guillermo Barreto	5	504
Wilson Rodriguez	6	101
Claudia Lopez	6	504
Maria Victoria Cassis	6	804

Se nombró como presidente a la señora Marisel Amaya, Vice- presidente al señor Guillermo Barreto y Tesorero al señor Wilson Rodríguez.

2.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En la asamblea del 16 de marzo de 2019, se nombró a las siguientes personas como miembros del comité de convivencia.

PATRICIA LEÓN	2-602
MARUJA DE ORDÓÑEZ	1-302
MARIA TERESA BARRETO	3-802
RICARDO ARCINIEGAS	2-503

3. CONTRATOS

Actualmente se tienen los siguientes contratos:

CONTRATOS CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.	
CONTRATISTA	DETALLE
SEGURIDAD EXPLORER	Vigilancia y seguridad privada
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	Aseo y mantenimiento
DIESELECTRICOS SAS	Mantenimiento planta electrica
ESTILO INGENIERIAS SA	Mantenimiento ascensores
EQUIPOS HIDRAULICOS	Mantenimiento equipo de bombeo
AUROS COPIAS	Servicio de copiadora y maquina
MARTHA LUCIA RICAURTE VARGAS	Diseño e implementacion SG-SST
DAVID PAVA CASILIMAS	Contador
EDILBERTO AVILA BARBOSA	Revisor Fiscal
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ	Administradora
LUZ PATRICIA GALEANO	Abogada cobro de cartera



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

4. PÓLIZA DE SEGUROS

Para el segundo semestre se contrató la póliza de áreas comunes con la firma Equidad seguros, logrando una disminución en el costo sin modificar la cobertura, el valor de la renovación fue de \$32.228.227, con una cobertura del 26 de junio de 2019 al 26 de junio de 2020.

BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
Edificio (Áreas Comunes)	\$ 33.722.146.238
Muebles y Enseres	\$ 194.428.996
Equipo Eléctrico y Electrónico	\$ 104.733.069
Maquinaria y Equipo	\$ 1.464.204.652
VALOR TOTAL ASEGURADO	\$ 35.485.512.955
Responsabilidad Civil Extracontractual	\$ 500.000.000
Manejo	\$ 20.000.000
Directores y Administradores	\$ 500.000.000

Nota: El ajuste de los valores asegurados se incrementó con base en el IPC 2018,

5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. CDTs: El conjunto cuenta con 2 CDTs, constituidos en el Banco AV VILLAS:

No. CDT	Valor Nominal	Fecha de Vencimiento
675-1	\$ 34.242.423	26/03/2020
705-1	\$ 19.094.028	15/03/2020
	\$ 53.336.451	

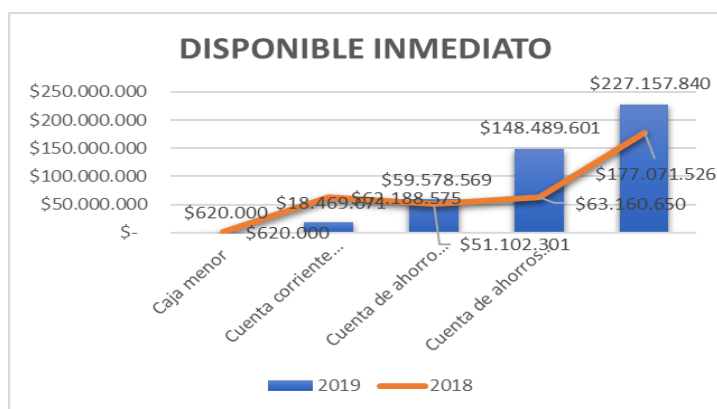
5.2. DISPONIBLE: Disponible inmediato.

Al cierre del año 2019, el disponible presenta un aumento del 81.38 %, con respecto al año 2018, debido a que, en el año 2019, no se realizó mantenimiento de fachas y se ha recuperado cartera. (No se tienen en cuenta los CDTs).



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0



5.3. RELACIÓN DE LIQUIDEZ INMEDIATA

El análisis preparado no contempla la cuenta de imprevistos, toda vez que estos rublos solamente pueden ser utilizados previa autorización de la Asamblea y se clasifica como disponible restringido.

	2019		2018	
Cuenta	Disponible	Pasivo inmediato	2018	Pasivo inmediato
Caja menor	\$ 620.000		\$ 620.000	
Cuenta corriente (Funcinamiento)	\$ 18.469.671		\$ 62.188.575	
Cuenta de ahorros (Fondo de Fachadas)	\$ 148.489.601		\$ 63.160.650	
Totales	\$ 167.579.272	\$ 10.622.177	\$125.969.225	\$70.631.209
Liquidez inmediata		15,78		1,78

En este orden de ideas, en el año 2019, por cada peso que se debe el conjunto tiene 15,78 pesos disponibles para cubrir ese pasivo, (Sin tener en cuenta las cuentas por cobrar). Esta relación aumento frente al año 2018, donde la relación era por cada peso adeudado se tenía 1,78 para cubrir ese pasivo.

Dentro de los pasivos del 2019 se incluye los pasivos operaciones normales del mes de diciembre de 2019.

5.4 CARTERA

La cartera a 31 de diciembre de 2019 quedo en \$ 155.505.013, presentando una disminución del 0.17%, correspondiente a \$260.968:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2019	DICIEMBRE DE 2018	VARIACION \$	VARIACION %	% DE PARTICIPACION
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 84.452.685	\$ 93.834.815	-\$ 9.382.130	-10%	54,3%
INTERESES POR MORA	\$ 44.550.858	\$ 35.934.858	\$ 8.616.000	24%	28,6%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 424.080	\$ 571.000	-\$ 146.920	-26%	0,3%
EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	\$ 171.000	\$ 216.000	-\$ 45.000	-21%	0,1%
EXTRAORDINARIA 2	\$ 4.350	\$ 98.550	-\$ 94.200	-96%	0,0%
OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 87.000	\$ 59.553	\$ 27.447	46%	0,1%
GASTOS JURIDICOS	\$ 1.531.867	\$ 1.437.132	\$ 94.735	7%	1,0%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 652.500	\$ 873.500	-\$ 221.000	-25%	0,4%
INT. SANCION	\$ 375.500	\$ 340.500	\$ 35.000	10%	0,2%
INT. PARQUEADERO	\$ 117.900	\$ 80.700	\$ 37.200	46%	0,1%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 23.137.273	\$ 22.319.373	\$ 817.900	4%	14,9%
TOTALES	\$155.505.013	\$155.765.981	-\$ 260.968	-0,17%	100,0%

Se puede evidenciar que las cuotas de administración presentan una disminución de 10% (\$9.382.130) frente al año 2018, los intereses de mora presentan un aumento del 28,6% (\$8.616.000, en comparación con el 2018, este aumento se debe en gran porcentaje a la cartera que está en cobro jurídico y perjudico.

La cartera por edades, distribuida así:

Rango edades de cartera	Cartera 2019	Aptos	Cartera 2018	Aptos
1 a 30	\$ 3.290.362	30	\$ 2.967.411	30
31 a 60	\$ 1.648.400	7	\$ 4.995.296	21
61 a 90	\$ 1.408.350	4	\$ 4.663.406	8
Mayor de 91	\$ 149.157.901	13	\$ 143.139.868	16
Totales	\$ 155.505.013	54	\$ 155.765.981	75

Hay mayor concentración en 13 apartamentos, que se encuentran con saldos mayor a 91 días, por valor de \$ 149.157.901.

La evolución de la cartera durante el año 2019, fue la siguiente:

- A corte 31 de diciembre de 2019, hay 25 apartamento nuevos con saldos en cartera y 30 apartamento que vienen con saldos del año anterior, como se evidencia en el siguiente cuadro.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- Son 25 apartamentos que ingresan nuevos en cartera, por valor total de \$2.635.682, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Interior	Apto	2.019	
		Total deuda	
1	501	\$	5.600
1	604	\$	244.200
1	1103	\$	3.000
2	102	\$	7.000
2	401	\$	243.000
2	701	\$	279.900
2	804	\$	11.200
2	904	\$	251.000
2	1003	\$	248.000
3	103	\$	2.300
3	502	\$	1.100
3	1003	\$	249.500
3	1004	\$	488.900
3	1201	\$	4.000
4	701	\$	51.800
4	902	\$	231.382
5	103	\$	7.000
5	501	\$	15.400
5	504	-\$	20.000
5	603	\$	54.600
5	1002	\$	14.000
5	1101	\$	207.000
6	202	\$	11.400
6	604	\$	13.000
6	1001	\$	11.400
Totales		\$	2.635.682

- Los morosos que continúan en cartera son 30 apartamentos, con un valor total de \$152.869.331, como se evidencia a continuación:

Interior	Apto	2.019	
		Total deuda	
1	102	\$	155.800
1	702	\$	1.234.100
1	803	\$	279.600
2	103	\$	19.150.154
2	402	\$	35.180
2	404	\$	2.265.178
2	504	\$	39.400
2	702	\$	3.773.187
3	201	\$	2.192.037
3	203	\$	579.230
3	403	\$	16.000
3	501	\$	245.000
3	901	\$	263.920
4	101	\$	785.700
4	103	\$	15.559.686
4	402	\$	2.000
4	501	\$	182.500
4	801	\$	266.000
4	803	\$	26.900
4	901	\$	831.900
4	1201	\$	545.700
5	202	\$	26.688.612
5	304	\$	21.230.133
5	503	\$	244.500
5	602	\$	2.344.009
5	702	\$	1.946.900
5	1203	\$	513.400
6	102	\$	51.156.305
6	501	\$	22.000
6	903	\$	294.300
Totales		\$	152.869.331

- En el año 2019, se recuperó cartera del año 2018, por valor de \$57.908.386, correspondiente a setenta (70) unidades residenciales, como se evidencia a continuación:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Interior	Apto	2.019	2.018	Cartera recuperada en el año 2019	Interior	Apto	2.019	2.018	Cartera recuperada en el año 2019
		Total deuda	Total deuda				Total deuda	Total deuda	
1	102	\$155.800	\$191.700	\$191.700	3	1002	\$	\$5.300	\$5.300
1	301	\$	\$550	\$550	3	1202	\$	\$239.000	\$239.000
1	302	\$	\$135.400	\$135.400	4	101	\$785.700	\$768.400	\$768.400
1	304	\$	\$489.400	\$489.400	4	203	\$	\$525.050	\$525.050
1	503	\$	\$427.300	\$427.300	4	402	\$2.000	\$10.500	\$10.500
1	601	\$	\$257.100	\$257.100	4	501	\$182.500	\$27.683	\$27.683
1	702	\$1.234.100	\$2.243.450	\$2.243.450	4	801	\$266.000	\$315.000	\$315.000
1	803	\$279.600	\$21.000	\$21.000	4	803	\$26.900	\$13.257.582	\$13.257.582
1	1001	\$	\$14.450	\$14.450	4	901	\$831.900	\$1.480.700	\$1.480.700
1	1003	\$	\$266.100	\$266.100	4	1001	\$	\$9.877.145	\$9.877.145
1	1101	\$	\$509.000	\$509.000	4	1003	\$	\$59.553	\$59.553
1	1104	\$	\$2.300	\$2.300	4	1103	\$	\$11.813.249	\$11.813.249
2	101	\$	\$228.600	\$228.600	4	1201	\$545.700	\$255.000	\$255.000
2	301	\$	\$250.000	\$250.000	4	1202	\$	\$5.300	\$5.300
2	402	\$35.180	\$416.680	\$416.680	5	102	\$	\$231.696	\$231.696
2	404	\$2.265.178	\$228.998	\$228.998	5	201	\$	\$300.200	\$300.200
2	504	\$39.400	\$15.900	\$15.900	5	204	\$	\$203.000	\$203.000
2	601	\$	\$19.600	\$19.600	5	505	\$	\$580.000	\$580.000
2	603	\$	\$1.200	\$1.200	5	602	\$2.344.009	\$978.781	\$978.781
2	702	\$3.773.187	\$640.106	\$640.106	5	604	\$	\$654.700	\$654.700
2	704	\$	\$1.100	\$1.100	5	702	\$1.946.900	\$569.900	\$569.900
2	901	\$	\$5.300	\$5.300	5	1201	\$	\$261.300	\$261.300
2	1004	\$	\$710.950	\$710.950	5	1203	\$513.400	\$28.200	\$28.200
2	1202	\$	\$391.320	\$391.320	6	103	\$	\$14.000	\$14.000
2	1204	\$	\$14.000	\$14.000	6	304	\$	\$230.000	\$230.000
3	201	\$2.192.037	\$1.386.653	\$1.386.653	6	403	\$	\$5.300	\$5.300
3	202	\$	\$6.100	\$6.100	6	501	\$	\$231.200	\$231.200
3	203	\$579.230	\$168.430	\$168.430	6	502	\$	\$238.600	\$238.600
3	204	\$	\$1.300	\$1.300	6	503	\$	\$1.478.360	\$1.478.360
3	304	\$	\$437.400	\$437.400	6	803	\$	\$5.300	\$5.300
3	403	\$16.000	\$218.500	\$218.500	6	903	\$294.300	\$473.700	\$473.700
3	501	\$245.000	\$1.938.400	\$1.938.400	6	1002	\$	\$234.000	\$234.000
3	604	\$	\$230.000	\$230.000	6	1102	\$	\$417.900	\$417.900
3	702	\$	\$241.300	\$241.300	6	1201	\$	\$11.000	\$11.000
3	804	\$	\$5.300	\$5.300	Totales		\$18.817.941	\$57.908.386	\$57.908.386
3	901	\$263.920	\$6.900	\$6.900					

CARTERA EN COBRO JURIDICO Y PREJURIDICO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

La cartera en jurídico y perjudico está a cargo de la abogada Luz Patricia Galeano, quien a la fecha tiene a su cargo los siguientes apartamentos:

CARTERA EN PREJURIDICO:

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019
2	404	\$ 2.265.178,00
3	201	\$ 2.192.037,00
5	602	\$ 2.344.009,00
Total		\$ 6.801.224,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CARTERA EN COBRO JURIDICO

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019	Detalle
2	103	\$ 19.150.154,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
2	702	\$ 3.773.187,00	Con demanda judicial, pago al conjunto, tiene pendiente los honorarios.
4	103	\$ 15.559.686,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	202	\$ 26.688.612,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	304	\$ 21.230.133,00	Con demanda, adelantando medidas cautelares.
6	102	\$ 51.156.305,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
Total		\$ 137.558.077,00	

En el año 2019, se terminaron los procesos del apartamento 4 803 (\$13.257.582) y 4 1103 (\$11.813.249) por pago total de la deuda. El recaudo de cartera jurídica fue de \$25.070.835.

Valor recaudo de cartera pre jurídico 2019 \$5.285.581.

Torre	Apto	Recuperacion en prejuridico
2	404	\$ 228.998,00
2	1004	\$ 710.950,00
3	201	\$ 1.386.653,00
4	901	\$ 1.480.700,00
6	503	\$ 1.478.280,00
Total Recuperado		\$ 5.285.581,00

Recaudo total por gestión de abogada \$30.356.412.

5.5. ASPECTOS CONTABLES:

- a. Se incrementa el desgaste administrativo ante las entidades financieras para la identificación de las consignaciones sin identificar.

FECHA	DETALLE	VALOR
AÑO 2019		
10/01/2019	Tf - 131115941	\$ 700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 14.700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 5.400,00
08/11/2019	RDB 4295 08/11/19	\$ 228.000,00
17/12/2019	PSE REF 2041	\$ 221.000,00
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 469.800,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

5.6. EJECUCION PRESUPUESTO 2019:

Como apoyo a la información financiera enviada, a continuación, se presenta un resumen de la ejecución presupuestal, en razón a sus diferentes variaciones.

Ingresos: se presentaron en mayor proporción de lo presupuestado un 4.11%, los rubros fueron:

- Intereses moratorios.
- Parquaderos.
- Salón social.
- Sanciones inasistencia asamblea.
- Intereses.
- Rendimientos financieros CDTs.

Gastos: la ejecución de los gastos fue superior a lo presupuestado en un 4,44%, representada así:

Rubros que presentaron menor ejecución:

- Honorarios.
- Póliza de áreas comunes.
- Servicios: se presentó disminución en aseo, acueducto, energía y teléfono
- Gastos legales.
- Gastos de mantenimiento: Ascensores, puertas, jardines, planta eléctrica, extintores, tanque de agua, fumigación, mantenimiento equipo de gimnasio, mantenimiento equipo de incendio, actualización motobomba, actualización ascensores, computación.
- En gastos de administración, elementos de aseo, elementos de cafetería, papelería y fotocopias, movilización urbana, gastos de asamblea.
- Gastos bancarios, porque se realizó nueva negociación con Av. villas, bajando el costo por cada operación a un peso.

Rubros que presentaron mayor ejecución:

- Gastos de mantenimientos,
 - Zonas comunes, por mantenimiento de fachada en el último piso de las torres 2, 3 y 4. Remodelación portería.
 - Cámaras de video, se centralizaron, cambio de cableado, compra de DVR de 16 cámaras, DD de 4 Teras, cambio de 18 cámaras.
- Instalaciones eléctricas, por reemplazó de bombillos y sensores.
- Gastos de Administración,
 - Diseño y ejecución plan de emergencia. Compra de señalización e instalación pasamanos.
 - Celebraciones y gastos de navidad, debido a la ejecución de actividades con la comunidad, viejo teca, fiesta de los niños, día de luces, novena. Adornos navideños.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Mes a mes se ha realizado el análisis de la ejecución presupuestal y se han realizado los ajustes pertinentes.

6. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, PROYECTOS Y MANTENIMIENTOS:

6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a) **Comité de convivencia:** Se destaca el compromiso y colaboración de todos los integrantes.
- b) **SG-SST:** Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el Decreto 1072 del 2015, resolución 1111 del 2017, el conjunto debe implementar esta normatividad, se contrató a la señora Martha Lucia Ricaurte Vargas, profesional en Seguridad y salud en el trabajo, para realizar el diagnóstico e implementación del SG-SST, labor que se viene ejecutando, logrando el soporte documental, capacitaciones, señalización y realización del simulacro. Se participó en el simulacro distrital del 2 de octubre de 2019, logrando la participación de 37 personas en total, actividad reportada al IDEGER.
- c) **Certificación de ascensores:** se realizó con la empresa OITEC LTDA. En la actualidad hay 5 ascensores certificados, falta uno el cual ya se subsana la no conformidad y se solicitó la segunda visita de OITEC, para su respectiva certificación.
- d) Querella instaurada por la señora Virna Ferro Rodríguez, en contra del conjunto, por daños en su depósito. Se han realizado 4 reuniones con el inspector de policía de Usaquén, en las cuales no se ha llegado a ninguna decisión.
- e) Querella anónima, por supuesta trasgresión al código de policía, al modificar fachadas y generar modificaciones estructurales a la recepción. Se atendió visita al conjunto, en la cual el ingeniero determinó que no había violación alguna en el mantenimiento realizado a la portería.

6.2. PROYECTOS REALIZADOS:

- a) Mantenimiento portería.
- b) Centralización del CCTV, se adquirió un DVR de 16 canales, DD de 4 teras, cambio de cableado, cambio de 18 cámaras.
- c) Instalación pasamanos escaleras.

6.3. MANTENIMIENTOS:

- a) Se ejecutó el mantenimiento preventivo mensual de los ascensores, motobombas y cada tres meses de la planta eléctrica.
- b) Mantenimientos diarios de aseo en garajes, zonas comunes y torres, de igual forma decapada de pisos de las torres cada 6 meses.
- c) Mantenimiento de jardines cada semana. Con la participación del comité de convivencia y un jardinero suministrado la empresa de aseo como un valor agregado.
- d) Mantenimiento de pozos de aguas lluvias, es realizado por parte del todero cada 2 meses.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- e) Mantenimiento de cajas de aguas negras, cada 6 meses, algunas son realizadas por el todero y otras se contrata con un tercero para realizar el mantenimiento con sonda eléctrica.
- f) Mantenimiento correctivo a las puertas de acceso las torres 3 y 5 (cambio de tablero).
- g) Mantenimiento de las puertas de los cuartos de basura, una vez al año.
- h) Se pintaron los puntos fijos de la torre 6.
- i) Mantenimiento de placa por humedades en parqueaderos, se han venido realizando de acuerdo a las necesidades, durante el año 2019 se intervinieron 8 zonas, distribuidas en zona vehicular detrás de la torre 4, jardineras de la parte trasera de la torre 2, parte trasera de la torre 3, jardinera frente torre 5.
- j) Implementación de la citofonía virtual.
- k) Mantenimiento de preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- l) Mantenimiento de fachada de los apartamentos del último piso de la torre 1, 2, 3 y 6.
- m) Mantenimiento de la recepción, con recursos de la recuperación de cartera, apoyo empresa de vigilancia y presupuesto de mantenimiento de áreas comunes.

6.4. ADQUISICIONES

- 1. DVR 16 canales, con DD 4 teras.
- 2. 18 cámaras.
- 3. Señalización.
- 4. Computador portátil marca LENOVO, para la oficina de administración.

Señores propietarios y miembros del Consejo de Administracion, agradezco todo el apoyo y compromiso demostrado en cada momento, para el logro de las actividades propuestas.

(Original Firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Administradora

Bogotá D.C. 11 de marzo de 2020



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2019 - 2020

1. GENERALIDADES

El Comité de Convivencia estuvo conformado por Patricia León, Maruja Ruiz, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Se realizaron un promedio de dos (2) reuniones mensuales cumpliendo con el objetivo del Comité de resolver los conflictos producto de las acciones de residentes que infringen las normas de Convivencia contenidas en el Manual y que afectan la tranquilidad y armonía del Conjunto, además de programar y realizar las actividades de integración. Las actas de las reuniones quedan a disposición de los residentes en la oficina de Administración.

2. LLAMADOS DE ATENCIÓN

Se enviaron cartas de Llamado de Atención a los residentes que ocasionan molestias a los vecinos o al conjunto en general o deterioran la estética y presentación del Conjunto:

1. Música y ruidos a alto volumen o a deshoras
2. Problemas por comportamiento de Mascotas
 - a) Orinar en las áreas comunes o en los balcones
 - b) Ladridos permanentes
 - c) Sacar las mascotas por la portería o sin correa
3. Juegos de niños y niñas en los jardines
4. Bicicletas y triciclos en los balcones
5. Trastos en los balcones
6. Ropa, tapetes y otros colgados en los balcones
7. Fumar o arrojar agua en los balcones
8. Trastos en los parqueaderos

Además, se solicitó al Consejo de Administración y a la Administración, con los soportes y cumplido el debido proceso, que se aplicara la multa correspondiente a un apartamento por la reiteración de una mascota orinando en el balcón y afectando los pisos inferiores y las áreas comunes del Conjunto.

Junto con las llamadas de atención, a través de las carteleras de los pasillos y ascensores del conjunto y en el televisor de la portería, se desarrollaron campañas para promover el cumplimiento de las Normas de Convivencia al respecto de los temas anteriores, logrando un alto porcentaje de aceptación y solución de los citados problemas.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

3. EVENTOS DE INTEGRACIÓN

- a) VIEJOTECA PARA CELEBRAR EL DÍA DE LA MADRE Y DEL PADRE. - Se realizó el día 8 de junio, con asistencia de algo más de 120 personas, entre madres y padres de todas las edades, con la animación de un DJ profesional y una orquesta, una fiestaailable acompañada de animación y rifas entre los participantes. También se ofreció como refrigerio una porción de lechona y una cerveza por cada participante del evento.

Agradecemos especialmente la valiosa colaboración de los Administradores y de su hijo, además de la de algunos miembros del Consejo de Administración.

Se logró un gran éxito y satisfacción por parte de los asistentes al evento.

- b) RENOVACIÓN Y MEJORAS DEL SALÓN DE JUEGOS. - En el mes de Julio de 2019, gracias a la donación de un cuadro pintado al óleo por nuestra compañera Maruja Ruiz, efectuamos una rifa y con el dinero producto de ésta, adicionalmente a los ingresos obtenidos de la Viejo teca, se adquirieron varios elementos, entre ellos dos mesas con sus respectivas sillas, un futbolín, juegos de mesa y decoración para el entretenimiento de los niños y los adultos de nuestro Conjunto.

- c) FERIA EMPRESARIAL. - Los días sábado 30 de agosto y domingo 1o. de septiembre de 2019, en los salones de la etapa dos, con la participación de 43 expositores distribuidos en áreas para los productos generales y áreas de comidas. Se contrató un servicio de platos de carne llanera en el BBQ con gran acogida por parte de la comunidad. Los dineros producto del alquiler de mesas y las ganancias del BBQ fueron entregados a la Administración para su contabilización y posterior uso en las actividades del Comité de Convivencia, principalmente la Fiesta de los Niños.

- d) FIESTA DE LOS NIÑOS. - Se realizó el evento el día sábado 26 de octubre de 2019, con una asistencia de 60 niños bellamente disfrazados, con un acompañante por cada uno. La empresa contratada para la Recreación instaló dos grandes deslizadores inflables en el parqueadero de la parte posterior del conjunto y los niños se divirtieron en ellos durante cerca de dos horas. Enseguida se trasladaron al salón grande de la etapa dos, donde se les brindó recreación dirigida, concursos y al final se les entregó un refrigerio consistente en una Cajita Feliz de McDonald's para todos los niños asistentes.

- e) FIESTA DE LAS VELITAS. - Se llevó a cabo el 7 de diciembre, a partir de las 6 pm en la plazoleta central, con la participación de un gran número de residentes. Se elaboraron bolsas decoradas para las velitas con el fin de preservar la seguridad de los asistentes y a la vez proteger el piso de la plazoleta. Muchos residentes aportaron comestibles, dulces, bizcochos y gaseosas para compartir y la Administración ofreció un Canelazo para el disfrute de todos los asistentes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

4. AGRADECIMIENTOS

El Comité de Convivencia 2019 - 2020 agradece de manera muy especial al Consejo de Administración, a la Administración, al personal de Aseo y de Vigilancia y a todos los residentes que contribuyeron decididamente en el logro de los objetivos propuestos, tanto en su misión principal como es la de mantener una sana convivencia entre vecinos y un ambiente de armonía y decoro en nuestro Conjunto, además de los eventos realizados para esparcimiento y socialización de la comunidad.

Queremos resaltar el comportamiento de la gran mayoría de nuestros residentes que cumplen cabalmente las normas del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, dando un valioso ejemplo de cultura y buenas relaciones entre vecinos.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Conjunto Altos de Tierra Santa

(Original firmado)

Patricia León

(Original firmado)

Maruja Ruiz

(Original firmado)

María Teresa Barreto

(Original firmado)

Ricardo Arciniegas



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C. 23 de enero del 2020

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CONJUTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

He examinado el Estado de Situación Financiera cortados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el correspondiente Estado Integral de Resultados de la persona jurídica denominada Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H, por los años terminados en estas fechas, junto con las correspondientes revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los estados financieros del año 2018 fueron auditados por mí, sin salvedades.

Los Estados Financieros presentados son responsabilidad de la administración de la copropiedad, Sra. María Isabel Quintero, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad, en sesión de Consejo. Una de mis funciones consiste en examinarlos y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoria. Cabe mencionar que las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre de 2014, puesto que a partir de enero de 2015 fue obligatorio migrar hacia las NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera, o IFRS y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 2, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF, para PYMES, dando lugar al régimen simplificado de contabilidad de causación para las Microempresas. La copropiedad realizó los ajustes y reclasificaciones necesarios, para efectos de cumplir con su presentación comparativa a la Asamblea General.

Manifiesto que obtuve la información requerida a la administración y que era necesaria para cumplir con mis funciones. Sobre la información financiera y administrativa efectué los exámenes de acuerdo con procedimientos aconsejados por la técnica de interventoría de cuentas y las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que planifique y ejecute una adecuada revisión para verificar satisfactoriamente la fidedignidad de los estados financieros.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Mi labor como revisor fiscal comprende, entre otras cosas, el examen con base en pruebas selectivas de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros; además, incluye el análisis de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración, así como la evaluación de los estados financieros en conjunto. Considero que las conclusiones de las pruebas que realicé proporcionan una base confiable para fundamentar el dictamen que expreso más adelante.

La Revisoría Fiscal estuvo presente en las reuniones del Consejo de Administración a las que fui invitado, en la cuales analizaron y aportaron observaciones sobre la gestión de la administración, la implementación o modificación de procesos y el fortalecimiento del control interno. Adicionalmente, se dejaron de manera mensual los informes de los errores o debilidades de control interno y gestión evidenciadas frente a los aspectos contables, presupuestales, de cartera, documentales y de gestión administrativa, para que se aplicaran los respectivos ajustes.

Del examen realizado se concluyen los siguientes puntos:

1. La copropiedad cuenta con una cartera de \$155.035.213 representada principalmente por cincuenta y cinco (55) apartamentos. Y de estos hay diez (10) apartamentos con saldo cada uno mayor a \$1.500.00, representando \$146.306.201, es decir el 94.37% del total de la cartera. Estos se encuentran en proceso de cobro pre jurídico y jurídico, para lo cual la administración dio poder de representación al abogado para su ejecución. Esta cartera la conforma:

- Cuotas de administración \$84 millones
- Intereses de mora \$44 millones
- Gastos Jurídicos \$ 1.5 millones
- Honorarios Abogado \$23 millones

- ✓ **Consignaciones pendientes** Existen de igual forma consignaciones sin identificar año 2019 por valor de \$469.800.

Se ajusta la provisión para cubrir la cartera por valor de \$61.553.351. Lo anterior teniendo en cuenta morosidad de algunas copropiedades.

2. Referente a la ejecución de la copropiedad durante la vigencia 2019, la ejecución de los gastos que implicaron uso de recursos monetarios fue austera, sin embargo, es necesario que se plantee para la copropiedad, una proyección de mantenimientos preventivos necesarios para el buen funcionamiento del Conjunto.

- ✓ Sobre ejecución presupuestal de gastos. Los siguientes rubros presentaron mayor ejecución frente a lo presupuestado: Zonas Comunes; cámaras de video; Diseño y ejecución plan de emergencias; Provisión deudores; Bienestar social; Celebraciones especiales. No obstante,



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

se aclara que éstos fueron motivados en emergencias o fuerza mayor, teniendo la obligación de atenderlos, conforme ordena la ley 675.

- ✓ Menores Gastos ejecutados sobre ejecución presupuestal. Los gastos que presentaron menor ejecución a lo presupuestado fueron: Aseo, presupuestado \$79 millones, ejecutado \$72 millones; Acueducto, presupuestado \$5 millones, ejecutado \$3.6; Codensa \$43 millones y ejecutado \$37 millones; ascensores \$48.8 y ejecutado \$45.2 millones; tanque de agua \$2.800 y ejecutado \$630 mil. Actualización ascensores presupuestado \$6 millones, ejecutado \$1.6 millones; y otros como actualizaciones bombas, elementos de aseo.
- ✓ Partidas comprometidas con terceros. Existen algunas obligaciones por garantía de contratos a la compañía de vigilancia, por valor de \$10.986.242. e ingresos recibidos por anticipado por administración y parqueaderos por valor de \$7.797.083.
- ✓ Partidas de Excedentes acumulados. Existen de años anteriores un valor de excedente por valor de \$77.002.024.94, al que sugiero dar una destinación específica, teniendo en cuenta el recaudo de cartera vencida de años anteriores.
- ✓ Participación de los consejeros nombrados en asamblea. Se dio el debido cumplimiento por parte de los consejeros, al compromiso adquirido con la comunidad, al aceptar en Asamblea su nombramiento para permanecer en el Consejo y/o asistir regularmente a las reuniones necesarias para el buen manejo del conjunto.

3. El Conjunto ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

4. Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.

5. El Conjunto cuenta con la constitución efectiva del Fondo de Imprevistos ordenado por el artículo 70 de la Ley 675 de 2001. El cual está constituido por valor de \$58.904.435.07 y monetizado por valor de \$59.578.568.55.

6. Existen de igual forma Reservas Ocasionales así:

- ✓ Fondo de excedentes \$ 7.106.888.44
- ✓ Fondo Arreglo fachadas \$194.155.270.88

TOTAL \$201.262.159.32

Las anteriores Reservas se encuentran monetizadas en:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CDT AV Villas	\$ 53.336.451.00
Certivillas-ahorros	<u>\$148.489.600.90</u>
TOTAL, Monetizado	\$201.826.051.90

7. En mi opinión, los estados financieros mencionados, tomados fielmente del software contable y adjuntos a este dictamen, presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas para Colombia.

En mi concepto la contabilidad se lleva de acuerdo con la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración.

8. Frente a Ley 603/2000 con relación a los Derechos de Autor, se informa que la copropiedad cuenta con licencia para el manejo del software contable SISCO.

9. En cumplimiento de lo exigido por el artículo 11 del decreto reglamentario 1406 de 1999, hago constar que durante la vigencia 2019 El Conjunto no efectuó contratos laborales que le implicaran la realización de aportes al sistema de seguridad social. De otra parte, se informa que la administración ha controlado durante la ejecución de los contratos de prestación de servicios suscritos por ella, que dichos contratistas cumplan con los aportes al sistema de seguridad social que les correspondan, para lo cual solicita fotocopia de los aportes efectuados, para efectuar los pagos correspondientes.

Cordialmente,

(Original firmado)

Edilberto Ávila Barbosa

Revisor Fiscal Mat 29186-T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

La suscrita Representante Legal y Contador Público del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa – Propiedad Horizontal, certifican que los estados Financieros del conjunto al corte de diciembre 31 de 2019 y 2018 han sido fiel mente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los Estados Financieros del Conjunto al corte de diciembre 31 de 2019 y 2018 respectivamente y, existen todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el conjunto, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, han sido reconocido en los Estados Financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos a cargo del conjunto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con los principios generalmente aceptados en Colombia.
- e) Todos los hechos económicos que afectan el conjunto han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados Financieros.
- f) No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de febrero de 2020.

Cordialmente,

(Original firmado)

MARIQ ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ
Representante Legal

(Original firmado)

DAVID PAVA CASILIMAS
Contador Público
T.P. 32648 - T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO					
A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29
Inversiones	4	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87
Deudores Copropietarios	5	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06
Reclamaciones - Aseguradora		0	0	0	N/A
Intereses CDT 's	6	144.760	343.693	-198.933	100,00
Total Activo Corriente		374.120.913	347.185.972	26.934.941	7,76
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		4.374.732,00	1.240.000,00	3.134.732	252,80
Muebles y enseres		1.965.800,00	0,00	1.965.800	100,00
Menos Depreciación Acumulada		-6.340.532,00	-1.240.000,00	-5.100.532	411,33
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	7	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Gastos Pagados Anticipado		15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Activo		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	8	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16
Retención en la Fuente		812.782	4.549.978	-3.737.196	-82,14
Ingresos recibidos por anticipado	9	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Otros Pasivos	10	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68
Total Pasivo		55.261.307	113.623.518	-58.362.211	-51,36
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60
Excedentes Acumulados	12	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Total Patrimonio		334.605.718	249.754.412	84.851.306	33,97
Total Pasivo mas Patrimonio		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificacion Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificacion Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO					
Por los años terminados A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		819.684.300	772.994.500	46.689.800	6,04
Menos Descuentos por Pronto Pago		-56.042.600	-49.668.901	-6.373.699	12,83
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.571.000	-10.699.000	-872.000	8,15
Intereses por Mora		23.740.900	27.325.030	-3.584.130	-13,12
Multas		2.235.000	1.539.000	696.000	45,22
Alquiler Salones Sociales		3.650.000	3.130.000	520.000	16,61
Uso zona común		11.037.050	10.146.750	890.300	8,77
Total Ingresos Operacionales	14	792.733.650	754.767.379	37.966.271	5,03
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Total Gastos de Administración		717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Excedentes antes de Finan. Prov.		75.696.441	62.618.232	13.078.209	20,89
Provisión Fondo de Imprevistos	16	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Provisión Arreglo de Fachadas	17	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Depreciaciones y Amortizaciones		5.100.532	1.240.000	3.860.532	N/A
Excedentes Operacionales		-15.849.295	-20.443.452	4.594.158	-22,47
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
Total Ingresos No Operacionales		17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		3.411.300	3.803.007	-391.707	-10,30
Gastos Extraordinarios		933.680	3.501.661	-2.567.981	-73,34
Total Gastos No Operacionales		4.344.980	7.304.668	-2.959.688	-40,52
Excedente (Pérdida) Presente Ejercicio		-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.						
NIT 900.316.871						
EJECUCION ACUMULADA PRESUPUESTO AÑO 2019						
	Presupuesto Año 2019	Ejecutado año 2019	% Ejecutado (100%)	Saldo	Variacion %	
INGRESOS						
Cuotas de Admistracion	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	100,02%	\$ 156.300	-0,02%	
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900	0,00%	\$ 23.740.900	-100,00%	
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	108,77%	\$ 890.300	-8,77%	
Salon social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	116,61%	\$ 520.000	-16,61%	
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	0,00%	\$ 2.235.000	-100,00%	
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	103,31%	\$ 27.542.500	-3,31%	
DESCUENTOS						
Cuotas de Administracion	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	106,43%	\$ 3.383.681	-6,43%	
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	102,01%	\$ 227.931	-2,01%	
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	105,64%	\$ 3.611.612	-5,64%	
INTERESES						
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	0,00%	-\$ 4.778.048	-100,00%	
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	0,00%	-\$ 4.778.048	-100,00%	
OTROS						
OTROS	\$ -	\$ 352.850	0,00%	\$ 352.850	-100,00%	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	100,00%	\$ 7	0,00%	
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	0,00%	\$ 1.275	-100,00%	
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	0,00%	\$ 2.901.000	-100,00%	
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	133,91%	-\$ 3.255.118	-33,91%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	104,11%	-\$ 31.964.054	-4,11%	
GASTOS						
HONORARIOS						
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	100,00%	\$ -	0,00%	
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	100,00%	\$ -	0,00%	
Administracion	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	98,84%	\$ 334.000	1,16%	
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	99,35%	\$ 334.000	0,65%	
SEGUROS						
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	96,74%	\$ 1.111.513	3,26%	
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	96,74%	\$ 1.111.513	3,26%	
SERVICIOS						
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	90,95%	\$ 7.201.281	9,05%	
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	100,00%	\$ -	0,00%	
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	71,36%	\$ 1.451.545	28,64%	
Energia	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	84,07%	\$ 6.975.334	15,93%	
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	90,22%	\$ 262.540	9,78%	
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	508,00%	-\$ 61.200	-408,00%	
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	0,00%	\$ 447.040	100,00%	
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	96,44%	\$ 16.276.540	3,56%	
GASTOS LEGALES						
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	16,34%	\$ 81.408	83,66%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	16,34%	\$ 81.408	83,66%	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION						
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	239,92%	-\$ 27.660.878	-139,92%	
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	92,53%	\$ 3.651.976	7,47%	
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	473,69%	-\$ 12.884.386	-373,69%	
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	90,18%	\$ 333.741	9,82%	
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	87,85%	\$ 364.582	12,15%	
Equipo de presion	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	99,30%	\$ 36.483	0,70%	
Planta electrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	57,85%	\$ 1.920.514	42,15%	
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	55,56%	\$ 384.000	44,44%	
Parque Infantil	\$ 500.000	\$ -	0,00%	\$ 500.000	100,00%	
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	105,06%	-\$ 118.000	-5,06%	
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	22,50%	\$ 2.170.000	77,50%	
Cañeria y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	0,00%	\$ 1.388.751	100,00%	
Fumigacion	\$ 588.000	\$ 220.000	37,41%	\$ 368.000	62,59%	
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	25,49%	\$ 952.890	74,51%	
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	0,00%	\$ 376.300	100,00%	
Actualizacion gimnasio	\$ 695.000	\$ -	0,00%	\$ 695.000	100,00%	
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	68,03%	\$ 329.000	31,97%	
Actualizacion Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	31,84%	\$ 2.726.439	68,16%	
Actualizacion ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	27,24%	\$ 4.365.781	72,76%	
Computacion	\$ 2.500.000	\$ 120.000	4,80%	\$ 2.380.000	95,20%	
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	115,73%	-\$ 17.719.807	-15,73%	
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	107,82%	-\$ 258.845	-7,82%	
Subtotal instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	107,82%	-\$ 258.845	-7,82%	
DEPRECIACIONES						
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	0,00%	-\$ 5.100.532	-100,00%	
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	0,00%	-\$ 5.100.532	-100,00%	
GASTOS DIVERSOS						
Diseño y ejecucion plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	148,22%	-\$ 3.458.079	-48,22%	
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	76,06%	\$ 2.451.240	23,94%	
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	83,83%	\$ 236.079	16,17%	
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	84,48%	\$ 514.643	15,52%	
Movilizacion urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	67,18%	\$ 117.451	32,82%	
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	0,00%	\$ 2.276	-100,00%	
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	92,36%	\$ 334.763	7,64%	
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	200,22%	-\$ 262.784	-100,22%	
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	123,46%	-\$ 420.557	-23,46%	
Implementos salon social	\$ -	\$ 137.300	0,00%	\$ 137.300	-100,00%	
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	113,68%	-\$ 121.865	-13,68%	
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	0,00%	\$ 250.000	-100,00%	
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	103,34%	-\$ 998.685	-3,34%	
PROVISIONES						
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	100,00%	\$ 12	0,00%	
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	100,00%	\$ -	0,00%	
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	0,00%	-\$ 821.066	-100,00%	
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	0,00%	-\$ 27.117.675	-100,00%	
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	132,63%	-\$ 27.938.753	-32,63%	
GASTOS FINANCIEROS						
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	84,62%	\$ 619.887	15,38%	
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	0,00%	-\$ 933.680	-100,00%	
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	107,78%	-\$ 313.793	-7,78%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	104,44%	-\$ 34.526.954	-4,44%	
DEFICIT	\$ -	-\$ 2.562.900				



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PH

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Cifras expresadas en pesos colombianos

NOTA No 1. Ente Económico

El Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H. es una organización sin ánimo de lucro, con domicilio en la Calle 166 8D 44 de la ciudad de Bogotá, sometida al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, constituida mediante escritura pública 995 del 19 de febrero de 2008 de la notaria sexta de Bogotá.

La copropiedad se encuentra registrada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, e identificada con el NIT: 900.316,871-0, siendo sus responsabilidades fiscales, Retención en la Fuente a Título de Renta y Presentación de Información Exógena.

Por mandato legal el ente no es responsable de impuestos nacionales, ni del impuesto de industria y comercio (ICA).

NOTA No 2. Principales Políticas y Prácticas Contables

a. Base de Preparación de Estados Financieros

La contabilidad y los estados financieros del Conjunto Altos de Tierra Santa P.H., se llevan teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), las normas y prácticas de contabilidad establecidas en la Ley 1314/2009, decretos 2706/2012 y 3019/2013, Decreto único reglamentario 2420 de 2015, NIF contabilidad simplificada, orientación técnica 15/2015 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP y demás normas legales complementarias vigentes.

b. Periodo Contable

La administración de la propiedad horizontal elabora y presenta sus estados financieros al 31 de diciembre de cada año y el estado de resultados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, fecha de cierre del ejercicio. Dentro del año se elaboran estados financieros mensualmente con propósito informativo, para ser presentados ante el consejo de administración.

c. Unidad Monetaria

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por el conjunto para cuentas del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados Integral es el peso colombiano y su registro se efectúa a costo histórico.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

d. Deudores

La cartera corresponde a las cuotas de administración y demás valores que adeudan los copropietarios, siendo reconocidos como cuentas por cobrar.

e. Propiedad, Planta y Equipo

Los bienes comunes esenciales, los no esenciales, así como los bienes privados o de dominio particular, NO constituyen activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, son de propiedad de la copropiedad.

Los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en la medida en que se incurren, así mismo para aquellos activos que requieren reparación o mantenimiento para incrementar su vida útil.

CONCEPTO	VIDA UTIL
Inmuebles	20 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de Oficina y computo	5 años

f. Impuestos

En cumplimiento del Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal tendrá la calidad de contribuyente de impuestos nacionales.

La obligación tributaria de la propiedad horizontal se expresa como agente retenedor en el impuesto de renta y complementarios.

g. Fondo de Imprevistos

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) 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 (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."

h. Base de Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan por el sistema de causación. Los ingresos de la propiedad horizontal representan los dineros que se perciben como cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas, intereses y fondo de imprevistos, canceladas por cada uno de los propietarios de unidades privadas que la conforman, además de los rendimientos financieros y de otros ingresos como alquiler de salones sociales y uso de zonas comunes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Los gastos agrupan los cargos operativos en que incurre la copropiedad, cuyos beneficios no se extienden más allá del periodo contable y los conceptos que disminuyen el valor de los activos tales como depreciaciones y provisiones.

k. Controles Internos Contables y Administrativos

Durante el año 2017, se pusieron en práctica las recomendaciones de control interno contable y administrativo realizadas por la revisoría fiscal para reforzar los controles internos existentes.

Nota No 3. Disponible

Corresponde los recursos económicos disponibles de la copropiedad, depositados en caja y bancos a 31 de diciembre del año 2019, tal y como se muestra a continuación:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Caja Menor (1)	620.000	620.000	0	0,00
Bancos - Cta. Cte. Av Villas (2)	18.469.671	62.188.575	-43.718.905	-70,30
Cta. de Ah - Fondo de Imprevistos (3)	59.578.569	51.102.301	8.476.267	16,59
Cta. de Ah - Fondo Fachadas (4)	148.489.601	63.160.650	85.328.951	135,10
Total, Disponible	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29

(1) La caja menor corresponde a un valor fijo, el cual se utiliza para cubrir gastos en que debe incurrir la administración para dar solución a necesidades inmediatas.

(2) La Cuenta de Corriente Banco Av Villas No 681002135, se utiliza para el recaudo de los pagos de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, intereses de mora, uso de zonas comunes y el pago de gastos operativos del conjunto.

(3) El saldo de la cuenta de ahorros N.681701277- fondo de imprevistos, cuenta en donde se consigna valor corresponde a la provisión por este concepto ordenado por la ley 675 de 2001.

(4) El saldo de la cuenta de ahorros N.681816059 - fondo fachadas, corresponde a valor asignado para el arreglo de las fachadas de las Torres 2 y 5, de conformidad con lo establecido por la Asamblea General de Copropietarios.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Nota No 4. Inversiones

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
CDT Banco Av Villas N.1874675-1	33.932.726	32.938.224	994.502	3,02
CDT Banco Av Villas N.1846406-1	19.403.724	18.409.223	994.501	5,40
Total, Inversiones	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87

Los Cdtos, corresponden a recursos de los Fondos de Imprevistos y de Fachadas.

Nota No 5. Deudores Copropietarios

Esta cuenta está conformada por las deudas a cargo de los propietarios y residentes por cuotas de administración, intereses de mora en pago de cuotas, sanciones de asamblea y otros conceptos, con el siguiente detalle:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de Administración	84.452.685	93.834.815	-9.382.130	-10,00
Multas	652.500	873.500	-221.000	-25,30
Intereses	45.044.258	36.356.058	8.688.200	23,90
Uso Zona Común	428.430	669.550	-241.120	-36,01
Retroactivo cuota administración	171.000	216.000	-45.000	-20,83
Gastos Jurídicos (1)	24.756.140	23.816.058	940.082	3,95
Sub total deudores - Anexo 1	155.505.013	155.765.981	-260.968	-0,17
Consignaciones sin identificar (2)	-469.800	-2.907.000	2.437.200	-83,84
Deterioro de Cartera (3)	-61.553.351	-34.435.676	-27.117.675	78,75
Total, Deudores Copropietarios	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- (1) Valor provisionado para el pago de honorarios al abogado que tiene asignada la cartera jurídica.
(2) Consignaciones sin identificar, son valores consignados en la cuenta de recaudo que no están plenamente identificados.

CONCEPTO	FECHA	VALOR
Transferencia 1311941	10-01-19	700
Consignación	09-07-19	14.700
Consignación	09-07-19	5.400
Redeban Ref. 4295	08-11-19	228.000
PSE Ref. 2041	17-12-19	221.000
Total, Consignaciones por Identificar		469.800

- (3) De acuerdo con el análisis efectuado al deterioro de cartera en la presente vigencia se decidió en conjunto con la administración y revisoría fiscal efectuar deterioro a la cartera, el cual se refleja a continuación:

CONCEPTO	BASE	PORCENTAJE	DETERIORO
Administración	50.287.556	27%	16.594.893
Intereses de mora	89.916.916	73%	44.958.458
Total, deterioro cartera	140.204.472		61.553.351

Nota No 6. Intereses CDT's

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
CDT No. 1874675-1	14.532	206.216	-191.684	-92,95
CDT No. 1846406-1	130.228	137.477	-7.249	-5,27
Total, Intereses CDT S	144.760	343.693	-198.933	-57,88

Nota No 7. Gastos Pagados por Anticipado



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Corresponde a la renovación póliza número AA000004 de áreas comunes, emitida por Chubb de Colombia Compañía de Seguros S.A., vigente de junio 26 de 2019 hasta junio 26 de 2020. Valor anual de la prima incluido IVA \$32.228.227, amparos: módulos de responsabilidad civil extracontractual \$500.000.000, manejo global comercial \$20.000.000, riesgo daños materiales \$33.722.146.238 y actos malintencionados de terceros y terrorismo \$33.722.146.238.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Póliza seguro áreas comunes	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total, Gastos Pagados Anticipado	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75

Nota No 8. Gastos por Pagar

Registra el valor adeudado a terceros por los bienes y servicios recibidos por la copropiedad, que al cierre del ejercicio quedaron pendientes por pagar, el saldo de servicios públicos corresponde al valor estimado por el consumo del mes de diciembre, que no ha sido facturado, tal como se detalla a continuación:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Honorarios – Interventoría	0	4.212.000	-4.212.000	-100,00
Mantto - Equipo Bombeo	0	47.520.000	-47.520.000	-100,00
Mantto - Zonas Comunes	6.909.000	1.937.223	4.971.777	256,64
Servicios Públicos	1.282.695	1.820.000	-537.305	-29,52
Otros (1)	1.617.640	10.592.008	-8.974.368	-84,73
Total, Gastos por Pagar	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16

Este rubro incluye cheques pendientes de cobro los cuales fueron entregados el cierre de la vigencia, de acuerdo a la siguiente relación:

PROVEEDOR	CONCEPTO	VALOR
QUINTERO RODRIGUEZ MARIA ISABEL	Caja Menor	441.440,00
RICAURTE VARGAS MARTHA LUCIA	Sistema de Gestión	960.000,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

BELTRAN SANCHEZ YOSMAN JAVIER	Mantenimiento	216.200,00
Total, Otros Gastos por Pagar		1.617.640

Nota No 9. Ingresos Recibidos por Anticipado

Este rubro está constituido por los ingresos recibidos por anticipado por concepto de cuotas de administración.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de administración (1)	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Total, Ingresos Recibido Anticipado	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26

Detalle de valores cuotas de administración anticipados:

PROPIETARIO	APTO	VALOR
LOPEZ WILCHES JESUS JAIME/JANER P VIVIAN	10101	14.400,00
RODRIGUEZ JULIANA / RODRIGUEZ NELLY	10103	10.600,00
CIFUENTES LUISA ANDREA/TIMOTHY E PELTIE	10104	15.000,00
BANCO DAVIVIENDA SA	10201	74.000,00
NOVOA PARRA ELVIA ROSA	10301	5.600,00
ORDOÑEZ RUIZ LINA MARIA	10302	74.000,00
CACERES H MILLER FABIAN/MILLAN C FRESSIA	10304	5.600,00
BANCO DAVIVIENDA SAS	31101	-3.000,00
MEDINA RICAURTE GERMAN FERNANDO	10402	173.300,00
BALAGUERA LARA MARIA /CHUBB MICHAEL	10404	700,00
DOZA BOLIVAR BETTY PALOMA	10502	15.000,00
BLAGUERA LARA MARIA / CHUBB MICHAEL	10504	9.600,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
ENCISO L JUAN CARLOS /RODRIGUEZ R SANDRA	10602	74.000,00
DEAZA Q OLGA NUBIA / VARGAS D ANDREA DEL	10603	708.370,00
LOZANO R MARIO ALCIDES/ ZAMBRANO G EDNA	10704	7.200,00
ESPINOSA M JULIANA / HERNANDEZ OTONIEL	10802	226.000,00
AMAYA HUERTAS MARISEL	10903	74.000,00
RINCON VILLA BLADIMIRO / ORTEGA J MARY	11004	241.000,00
QUIJANO RODRIGUEZ RUBIELA	11101	2.000,00
ARGOTI TORRES CARLOS/TORRES DE A MARIA	11102	227.000,00
RUIZ L JOSE H /PIRAMANRIQUE MARTHA	11104	7.500,00
TELLEZ DELGADO MARIA MARGARITA	11203	23.200,00
NARANJO PATIÑO NUBIA ESPERANZA	11204	62.600,00
RODRIGUEZ PULIDO MERLY	20302	8.000,00
BENAVIDES CIRO ANDRES /ACUÑA R SANDRA	20304	1.600,00
DIAZ DE ARCINIEGAS NURY / ARCINIEGAS D	20503	74.000,00
MORA RODRIGUEZ JORGE HUMBERTO	20602	234.000,00
LINARES DE JIMENEZ MIRIAM RUTH	20603	100,00
PEÑARANDA GLORIA ESPERANZA	20704	16.700,00
NARVAEZ CORDOBA JORGE A	20803	23.600,00
AREVALO B ELIZABETH	20903	44.000,00
ARIAS GIL AYDA LUZ / CORTES O MARGOT	21002	452,00
DIAZ SALAZAR HERMAN / BOHORQUES DE DIAZ	21201	400,00
GAMA FLORISA	21202	289.360,00
RAMIREZ ROA BEATRIZ	21203	20.000,00
PIÑEROS LEYTON MARTHA	30102	9.400,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
LEMUS C CAMILO ANDRES / RODRIGUEZ F CIND	30204	208.800,00
NIETO GALVIS JHONNY	30301	400,00
RESTREPO GARZON JAIRO A	30304	1.000,00
GOMEZ N SANDRA IVONNE / SANABRIA B GUILL	30401	623.050,00
RODRIGUEZ MARIA HILDA / ORTIZ PEDRO ANTO	30402	486.000,00
ROCHA P JORGE / ROCHAS CUEVAS JOHANNA	30403	3.000,00
BEJARANO BECERRA EDGAR RICARDO	30601	400,00
MORALES GUARIN JOSE / MORALES G HECTOR A	30801	5.600,00
BANCO DAVIVIENDA SA	30802	74.000,00
RAMIREZ DE H ROSA / HERRERA B FERNANDO	30902	226.800,00
HIGUERA R JOSE I/ RODRIGUEZ DE H MARIA	31103	29.000,00
SALAZAR BARON MAXIMINO	31203	78.500,00
BENAVIDES R JULIANA / RINCON G CARLOS A	40202	433.100,00
SALAZAR FREDY ORLANDO/ TORRES G SORAYA	40303	261.000,00
JIMENEZ SUAREZ ROSA ALBA	40601	5.550,00
RODRIGUEZ P PEDRO / RODRIGUEZ O CARLOS	40602	74.000,00
CHACON TURMEQUE ELMER	40701	4.650,00
LAMUS DIAS MARTA C	40702	26.100,00
HUERTAS B JOHN / CELIS R MAYELY	40703	400,00
MORA PINZON RAMON	41002	400,00
CRUZ DE CASTRO FLOR MARIA	41003	17.447,00
CABRA M RICARDO A/ ACUÑA GLORIA	50101	90.400,00
CORTES ZEA FREDDY M/ ALVAREZ B ALEX	50102	4,00
SANCHEZ P ORISON / GARCIA A CLAUDIA	50104	233.000,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
FAJARDO ALVAREZ GONZALO	50203	2.500,00
PRIETO O JULIETA	50302	221.000,00
IMBACHI KARENT PATRICIA / IMBACHI EYDE	50401	100,00
MENDOZA ASTROZ CARLOS	50402	196.100,00
CARDOZO DE BARRETO MARIA / BARRETO C CAM	50504	600,00
ROMERO ESPITIA MANUEL / MELO C JANETH	50701	400,00
STTIVEND CAMACHO ANDRES	50703	334.850,00
LOPEZ H VIVIANA	50801	25.000,00
CARRANZA GOMEZ MARTHA E	50802	53.250,00
SERRANO MAYORGA SANDRA LILIANA	50804	225.000,00
CASTRO CRUZ WILLTON / ALFONSO P ANGELICA	50901	4.500,00
MARTINEZ TORRES ADRIANA M	50902	67.200,00
BARRETO OJEDA NAISLA JULIA	50903	100,00
OLAYA TRIANA DIANA / TORRES N JOSE	51103	59.000,00
DAZA GARCIA RUTH AURORA	51201	200,00
RODRIGUEZ B WILSON / PIRA R CLAUDIA	60101	77.000,00
PERILLA TOLOSA MIGUEL ANGEL	60103	17.100,00
ACOSTA ORTIZ LIDA MARCELA	60104	25.800,00
GOMEZ A NUBIA STELLA / DIAZ R JOSE	60201	400,00
CONTRERAS BRAVO DIANA DEL SOCORRO	60203	192.000,00
LOPEZ GLORIA EDILMA / ROJAS L YENITH	60204	16.400,00
CHACON TURMEQUE ELEMER	60401	11.400,00
CORTES F JOHANNA DEL PILAR	60403	700,00
BARATO DE LINARES SATURIA	60502	7.100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
HERNANDEZ APARICIO GILMA	60503	3.600,00
LOPEZ LONDOÑO CLAUDIA MARIELA	60504	74.000,00
LINARES BARATO JACQUELINE	60604	5.600,00
CASSIS P CLAUDI/ CASSIS P LEON MANUEL/	60804	74.000,00
TOPAGA LOPEZ OSCAR / SEGURA M OLGA LILIA	61003	433.800,00
PINTO GARCIA JHOANNA / GARCIA DE P ESPER	61102	15.500,00
ROSERO PUERTO EDGAR	61201	1.000,00
Total, Cuotas de Administración por anticipado		7.797.083

Nota No 10. Otros Pasivos

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Garantía Empresa de Vigilancia (1)	10.986.242	9.078.242	1.908.000	21,02
Otros	1.354.127	0	1.354.127	100,00
Honorarios jurídicos (2)	24.501.738	24.820.116	-318.378	-1,28
Total, Otros Pasivos	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68

(1) Saldo por garantía de la empresa Seguridad Explorer Ltda., corresponde a un valor que se retiene mensualmente de la factura, para atender las reclamaciones de los residentes, por eventos de responsabilidad de dicha empresa.

(2) Valor calculado como honorarios jurídicos de los saldos en mora de los apartamentos en cobro jurídico.

Nota No 11. Reservas Obligatorias y Ocasionales

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fondo de Imprevistos (1)	58.904.435	51.120.413	7.784.022	15,23
Fondo de Excedentes (2)	7.106.888	7.106.888	0	0,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Fondo para Mantenimiento de Fachadas (3)	194.155.271	114.525.086	79.630.185	69,53
TOTAL	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60

(1) Saldo del fondo de imprevistos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y se encuentra disponible en la cuenta de ahorros número 681-701277, del Banco Av Villas, hasta que la asamblea autorice su utilización.

(2) Saldo que venía a diciembre 31 de 2015 y que fue reclasificado a esta cuenta en diciembre 31 de 2016 de acuerdo a las NIF y continua vigente este saldo.

(3) Corresponde al fondo para la impermeabilización de las torres de la copropiedad, el cual es provisionado de manera mensual

Nota No 12. Excedentes /Déficit Acumulados

Saldo constituido por los excedentes y déficit del ejercicio 2016 y años anteriores:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Saldo años anteriores	78.069.669	78.069.669	0	0,00
Pérdidas año 2018	-1.067.644	0	-1.067.644	100,00
Total, Excedentes / Déficit Acumulados	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37

Nota No 13. Excedentes / Déficit del Ejercicio

Corresponde a la diferencia entre los ingresos y los gastos causados en cada período así:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Ingresos	810.365.024	781.447.855	28.917.169	3,70
Gastos	-812.927.925	-782.515.499	-30.412.426	3,89
Total	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Nota No 14. Ingresos Operacionales

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas por la copropiedad en cumplimiento de su objeto social, por concepto de cuotas de administración, intereses por mora, sanciones por inasistencia, multas y uso de zonas comunes, entre otros.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de administración	819.684.300	772.994.500	43.276.600	5,93
Intereses de mora	23.740.900	27.325.030	-507.095	-1,82
Uso zona común	11.037.050	10.146.750	725.800	7,7
Alquiler salones sociales	3.650.000	3.130.000	-702.200	-18,32
Multas	2.235.000	1.539.000	-495.500	-24,35
Descuentos por pronto pago	-67.613.600	-60.367.901	-5.830.733	10,69
Total, Deudores Copropietarios	792.733.650	754.767.379	36.466.872	5,08

El descuento por pronto pago, corresponde a un menor valor cancelado por los copropietarios que pagan las cuotas de Administración dentro de los plazos establecidos para obtener dicho beneficio, 9% hasta 10 del mes y 3% del 11 al 16 del mes. El descuento de consejo de administración y comité de convivencia, corresponde al 30% de la cuota de administración, aprobado por la asamblea, para los miembros que asistan a las reuniones programadas mensualmente.

Nota No 15. Gastos Operacionales de Administración

Corresponde a las erogaciones realizadas por la Copropiedad para atender los gastos inherentes a su funcionamiento, los cuales se encuentran debidamente soportados y verificados.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Revisoría Fiscal	10.020.000	9.441.000	579.000	6,13
Avalúos	350.000	0	350.000	100,00
Contabilidad	12.264.000	11.568.000	696.000	6,02



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Administración	28.514.000	25.868.000	2.646.000	10,23
Póliza Áreas Comunes	32.674.073	36.231.884	-3.557.811	-9,82
Servicio de Vigilancia	326.018.892	307.564.992	18.453.900	6,00
Servicio de Aseo	72.332.204	75.031.590	-2.699.386	-3,60
Servicio Acueducto	3.617.110	3.702.665	-85.555	-2,31
Servicio de Energía	36.816.340	39.506.410	-2.690.070	-6,81
Teléfono e Internet	2.422.722	2.533.166	-110.444	-4,36
Correo, portes y telegramas	76.200	14.200	62.000	436,62
Actualización Programa Contable	0	421.736	-421.736	-100,00
Gastos Legales	15.900	91.800	-75.900	-82,68
Mantenimiento Zonas Comunes	47.109.412	18.649.560	28.459.852	152,60
Mantenimiento Ascensores	45.218.413	46.113.182	-894.769	-1,94
Mantenimiento Cámaras de Seguridad	16.332.307	1.803.100	14.529.207	805,79
Mantenimiento Puertas	3.065.000	2.770.700	294.300	10,62
Mantenimiento Jardines y Prados	2.635.418	2.180.163	455.255	20,88
Mantenimiento Motobombas y Tanques	5.211.048	33.681.973	-28.470.925	-84,53
Mantenimiento Planta Eléctrica	2.635.469	2.477.302	158.167	6,38
Mantenimiento Extintores	480.000	602.497	-122.497	-20,33
Mantenimiento Cito fonos	2.448.000	510.000	1.938.000	380,00
Mantenimiento Tanques de Agua	630.000	20.390.618	-19.760.618	-96,91
Mantenimiento Cañerías y Aguas Negras	0	310.000	-310.000	-100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fumigación Zonas comunes	220.000	280.000	-60.000	-21,43
	0	355.000	-355.000	-100,00
Carros de mercado				
Sensores de movimiento	0	435.659	-435.659	-100,00
Mantenimiento Equipos de Gimnasia	326.000	1.206.500	-880.500	-72,98
	0	295.000	-295.000	-100,00
Actualización Gimnasio				
Mantenimiento Equipo Incendio	700.000	1.029.000	-329.000	-31,97
	1.273.561	4.040.010	-2.766.449	-68,48
Actualización Bombas				
Actualización Ascensores	1.634.219	14.521.570	-12.887.351	-88,75
Mantenimiento Equipos Computación	120.000	170.000	-50.000	-29,41
	3.570.601	3.124.298	446.303	14,28
Instalaciones Eléctricas				
Dotación, Herramientas y Accesorios	320.000	0	320.000	100,00
	10.629.950	4.247.000	6.382.950	150,29
Plan de emergencia				
	1.012.640	840.354	172.286	20,50
Decoración de Navidad				
	7.787.760	9.222.975	-1.435.215	-15,56
Elementos de Aseo				
	1.224.045	1.377.475	-153.430	-11,14
Cafetería				
Útiles, Papelería y Fotocopias	2.800.674	3.127.657	-326.983	-10,45
	240.369	337.566	-97.197	-28,79
Transporte				
	4.045.700	4.132.512	-86.812	-2,10
Gastos Asamblea				
	525.000	247.390	277.610	112,22
Bienestar Social				
Celebraciones - Día Niños, velitas, novena	2.350.232	1.690.920	659.312	38,99
	250.000	0	250.000	100,00
Otros				
	27.117.675	0	27.117.675	100,00
Deterioro de Cartera				



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Ajuste al peso	2.276	3.723	-1.447	-38,87
Total, Gastos Operacionales de Administración	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60

Nota No 16. Provisión Fondo de Imprevistos

Corresponde al 1% del presupuesto de gastos ejecutado durante el periodo contable, de acuerdo con lo ordenado por la ley 675 de 2001, que rige la propiedad horizontal, estos recursos más el acumulado de los períodos anteriores, se encuentran disponibles de la cuenta de ahorros del Banco Av Villas número 681-70127-7.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fondo de Imprevistos	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Total, Provisión Fondo Imprevistos	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13

Nota No 17. Provisión Arreglo de Fachadas

Corresponde a las cuotas recibidas para la pintura e impermeabilización de las torres de la copropiedad.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Provisión arreglo de fachadas	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Total, Provisión Arreglo Fachadas	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91

Nota No 18. Aprovechamientos



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Descuentos Comerciales (1)	9.598.200	9.054.912	543.288	6,00
Intereses CDT	4.778.049	1.473.856	3.304.193	224,19
Ajuste saldo menores	1.275	23.096	-21.821	-94,48
Recuperación de costos y gastos ejercicios anteriores	352.850	2.100.469	-1.747.619	-83,20
Aplicación excedentes 2018	2.901.000	0	2.901.000	100,00
Aplicación excedentes 2017 (2)	0	14.028.143	-14.028.143	-100,00
Total, Aprovechamientos	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92

(1) Descuento realizado por la empresa Seguridad Explorer Ltda., corresponde al 3% del valor facturado antes de impuesto.

(2) Corresponde al valor apropiado de los excedentes del período 2017 para cubrir parte del presupuesto de los gastos año 2018, aprobado por Asamblea.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Representante Legal

C.C. No.

(Ver Certificación Adjunta)

(Original firmado)

DAVID PAVA CASILIMAS

Contador Público

T.P. 3264-T

(Ver Certificación Adjunta)

(Original firmado)

EDILBERTO AVILA BARBOSA

Revisor Fiscal

T.P. 29186-T

(Ver Dictamen Adjunto)



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.						
NIT 900,316,871-0						
CARTERA POR EDADES A 31 DE DICIEMBRE DE 2019						
Torre	Apto	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
1	102	\$ 155.800,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 155.800,00
1	501	\$ 5.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.600,00
1	604	\$ 244.200,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 244.200,00
1	702	\$ 249.000,00	\$ 249.000,00	\$ 249.000,00	\$ 487.100,00	\$ 1.234.100,00
1	803	\$ 279.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 279.600,00
1	1103	\$ 3.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000,00
2	102	\$ 7.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000,00
2	103	\$ 496.200,00	\$ 603.515,00	\$ 566.216,00	\$ 17.484.223,00	\$ 19.150.154,00
2	401	\$ 243.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 243.000,00
2	402	\$ 35.180,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35.180,00
2	404	\$ 289.800,00	\$ 453.380,00	\$ 268.600,00	\$ 1.253.398,00	\$ 2.265.178,00
2	504	\$ 39.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39.400,00
2	701	\$ 251.600,00	\$ 28.300,00	\$ -	\$ -	\$ 279.900,00
2	702	\$ 311.700,00	\$ 429.020,00	\$ 301.900,00	\$ 2.730.567,00	\$ 3.773.187,00
2	804	\$ -	\$ 11.200,00	\$ -	\$ -	\$ 11.200,00
2	904	\$ 251.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 251.000,00
2	1003	\$ 248.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 248.000,00
3	103	\$ 2.300,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.300,00
3	201	\$ 243.000,00	\$ 279.450,00	\$ 243.000,00	\$ 1.426.587,00	\$ 2.192.037,00
3	203	\$ 280.500,00	\$ 264.400,00	\$ 34.330,00	\$ -	\$ 579.230,00
3	403	\$ 16.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16.000,00
3	501	\$ 245.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 245.000,00
3	502	\$ 1.100,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.100,00
3	901	\$ 253.600,00	\$ 4.720,00	\$ 5.600,00	\$ -	\$ 263.920,00
3	1003	\$ 249.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 249.500,00
3	1004	\$ 253.000,00	\$ 235.900,00	\$ -	\$ -	\$ 488.900,00
3	1201	\$ 4.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.000,00
4	101	\$ 272.600,00	\$ 251.500,00	\$ -	\$ 261.600,00	\$ 785.700,00
4	103	\$ 439.300,00	\$ 564.875,00	\$ 562.496,00	\$ 13.993.015,00	\$ 15.559.686,00
4	402	\$ 2.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.000,00
4	501	\$ 182.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 182.500,00
4	701	\$ 16.800,00	\$ 33.600,00	\$ 1.400,00	\$ -	\$ 51.800,00
4	801	\$ 266.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 266.000,00
4	803	\$ 26.900,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26.900,00
4	901	\$ -	\$ -	\$ 267.000,00	\$ 564.900,00	\$ 831.900,00
4	902	\$ 231.382,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 231.382,00
4	1201	\$ 275.700,00	\$ 270.000,00	\$ -	\$ -	\$ 545.700,00
5	103	\$ 7.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000,00
5	202	\$ 519.000,00	\$ 661.715,00	\$ 653.160,00	\$ 24.854.737,00	\$ 26.688.612,00
5	304	\$ 478.900,00	\$ 625.826,00	\$ 584.520,00	\$ 19.540.887,00	\$ 21.230.133,00
5	501	\$ -	\$ 15.400,00	\$ -	\$ -	\$ 15.400,00
5	503	\$ 244.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 244.500,00
5	504	\$ 20.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.000,00
5	602	\$ 281.900,00	\$ 318.665,00	\$ 307.126,00	\$ 1.436.318,00	\$ 2.344.009,00
5	603	\$ 54.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 54.600,00
5	702	\$ 248.000,00	\$ 248.000,00	\$ 248.000,00	\$ 1.202.900,00	\$ 1.946.900,00
5	1002	\$ 14.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14.000,00
5	1101	\$ 207.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207.000,00
5	1203	\$ 253.500,00	\$ 248.000,00	\$ 11.900,00	\$ -	\$ 513.400,00
6	102	\$ 697.800,00	\$ 697.600,00	\$ 1.105.400,00	\$ 48.655.505,00	\$ 51.156.305,00
6	202	\$ 11.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.400,00
6	501	\$ 22.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.000,00
6	604	\$ -	\$ 13.000,00	\$ -	\$ -	\$ 13.000,00
6	903	\$ 248.000,00	\$ 46.300,00	\$ -	\$ -	\$ 294.300,00
6	1001	\$ 11.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.400,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871					
PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020 - AUMENTO 6%					
	Presupuesto A	Ejecutado año 20	Presupuesto año 2020	Variacion %	
INGRESOS					ACLARACIONES
Cuotas de Adminstracion	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	\$ 869.364.000	6%	Aumento del 6%
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900		N/A	No se presupuesta
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	\$ 6.400.000	-46%	Se calcula con lo ejecutado real a junio de 2020,
Salon social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	\$ 290.000	-107%	Se deja lo realmente ejecutado a marzo 2020
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	\$ 876.054.000	2%	
DESCUENTOS					
Cuotas de Administracion	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	-\$ 61.454.000	10%	Se calcula con lo ejecutado hasta el mes de junio de 2020, los meses siguientes se promediaron.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	-\$ 12.192.000	5%	Se calcula por la ejecucion real de enero a junio 2020.
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	-\$ 73.646.000	9%	
INTERESES					
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
OTROS					
OTROS	\$ -	\$ 352.850		N/A	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	\$ 10.174.092	6%	Otorgado por pronto pago empresa de vigilancia.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	\$ -	N/A	No se presupuesta
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	\$ 10.174.092	-28%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	\$ 812.582.092	0%	
GASTOS					
HONORARIOS					
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	0%	No se incrementa
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	0%	No se incrementa
Administracion	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	\$ 28.848.000	0%	No se incrementa
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	\$ 51.132.000	0%	
SEGUROS					
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	Se presupuesta de acuerdo a contratado.
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	
SERVICIOS					
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	\$ 76.672.136	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%.
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	\$ 345.580.026	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	\$ 4.009.187	11%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Energia	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	\$ 39.641.000	8%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	\$ 1.882.994	-22%	Se proyecta teniendo en cuenta el cobro real a junio 2020. disminuyee porque se cancelo el servicio de television.
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	\$ 80.772	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	\$ 451.712	100%	Se deja el valor facturado.
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	\$ 468.317.827	6%	
GASTOS LEGALES					
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION					
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	\$ 23.853.453	-50%	En este rubro, se tiene en cuenta un porcentaje para continuar arreglos de impermeabilización de la plataforma de parqueaderos.
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	\$ 50.431.532	12%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	\$ 3.447.921	-79%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	\$ 3.248.900	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	\$ 3.000.000	14%	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	\$ 5.318.304	2%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Planta eléctrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	\$ 4.093.597	55%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales. Se debe realizar cambio de baterías
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	\$ 864.000	80%	Se conserva el mismo presupuesto para recargas, y compra
Parque Infantil	\$ 500.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se presupuestas para renovar parque infantil.
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	\$ 2.595.000	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	\$ 630.000	0%	Se deja presupuestado el lavado de los 1 tanques.
Cañería y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	\$ 1.388.751	100%	Se conserva el mismo presupuesto para mto de cajas negras
Fumigación	\$ 588.000	\$ 220.000	\$ 624.000	184%	Se incrementa sobre lo presupuestado el 6%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	\$ 1.278.890	292%	Se conserva el mismo presupuesto
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Actualización gimnasio	\$ 695.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se aumenta para cambio de máquinas.
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	\$ 1.029.000	47%	Se conserva el mismo presupuesto
Actualización Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	\$ 6.000.000	371%	Se conserva el mismo presupuesto para cambio de tanques hidroacumuladores
Actualización ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	\$ 6.000.000	267%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Computación	\$ 2.500.000	\$ 120.000	\$ 2.500.000	1983%	Se aumenta por la necesidad de actualizar los equipos de computo del conjunto.
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	\$ 126.303.348	-3%	
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Subtotal instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	
DEPRECIACIONES					
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	No se presupuesta es contable
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	
GASTOS DIVERSOS					
Diseño y ejecución plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	\$ 9.800.000	-8%	Se aumenta para cubrir auditoria, señalización, megafono y sirena
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	\$ 10.853.340	39%	Se aumenta sobre lo presupuestado 6%
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	\$ 1.000.000	-18%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Covid - 19	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	-100%	Se presupuesta por la pandemia
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	\$ 2.800.000	0%	Se deja lo presupuestado igual valor de ejecución del año anterior.
Movilización urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	\$ 200.000	-17%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	\$ -	N/A	No se presupuesta
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	\$ 4.046.000	0%	Se deja igual valor de ejecución del año anterior.
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	\$ 557.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	\$ 2.345.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Implementos salon social		\$ 137.300	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	\$ 1.074.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	\$ 500.000	100%	Se deja para apoyo legal.
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	\$ 36.175.340	17%	
PROVISIONES					
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	\$ 8.125.821	4%	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	\$ 81.258.209	4%	Corresponde al 10% de los ingresos. Para fachadas
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	\$ -	N/A	No se presupuesta
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	\$ 89.384.030	4%	
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	\$ 4.031.187	-18%	Se deja el mismo presupuesto del año anterior.
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	\$ 4.031.187	-7%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	\$ 812.582.092	4%	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PODER

Yo, _____ identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, Propietario (a) del apartamento _____ torre _____, del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, mediante el presente documento confiero **poder especial, amplio y suficiente**, a _____, identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, para que en mi (nuestro) nombre y representación, participe en la **Primera Asamblea Virtual General Ordinaria**, que tendrá lugar el día 6 de septiembre de 2020, a las 9:00 a.m., y si es el caso para la segunda convocatoria, de forma virtual.

Con la presente autorización ratificada con mi firma, acepto todas las decisiones que se tomen en esta ASAMBLEA.

Mi (nuestro) apoderado(a) quedará facultado(a) para intervenir en dicha reunión, participar en la toma de decisiones y en general para ejecutar todos los actos y atribuciones conferidos por el Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto.

Se firma en Bogotá D.C., a los _____ días del mes de _____ del año dos mil veinte (2.020).

EL (AL) (LOS) PROPIETARIO (A)

CC. No.

Correo electrónico _____

CC. No.

Correo electrónico _____

EL APODERADO(A)

CC. No.

Correo electrónico _____



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

La Roca en el Camino

(Anónimo)

En un reino lejano, hubo una vez un rey que **colocó una gran roca en medio del camino principal** de entrada al reino, obstaculizando el paso. Luego se escondió para ver si alguien la retiraba.

Los comerciantes más adinerados del reino y algunos cortesanos que pasaron simplemente **rodearon la roca**. Muchos de ellos se quedaron un rato delante de la roca **quejándose**, y culparon al rey de no mantener los caminos despejados, pero **ninguno hizo nada para retirar el obstáculo**.

Entonces llegó un campesino que llevaba una carga de verduras. La dejó en el suelo y estudió la roca en el camino observándola. Intentó mover la roca empujándola y haciendo palanca con una rama de madera que encontró a un lado del camino, **después de empujar y fatigarse mucho, finalmente logró apartar la roca**. Mientras recogía su carga, encontró una bolsa, justo en el lugar donde había estado la roca. La bolsa contenía una buena cantidad de monedas de oro y una nota del rey, indicando que esa era la **recompensa para quien despejara el camino**.

El campesino aprendió lo que los otros nunca aprendieron:

Cada obstáculo superado es una oportunidad para mejorar la propia condición.

Reflexión:

Esta historia nos hace reflexionar sobre la importancia de **afrontar los obstáculos** que la vida nos pone delante.

Esquivar los problemas, **buscar “culpables”** o simplemente **quejarnos** no solucionará nada, y la “roca” seguirá estando allí. Afrontar los obstáculos, actuar, esforzarse. es lo que nos hará crecer como persona.

Mover las “rocas” seguramente implicará esfuerzo, sufrimiento, capacidad de análisis, constancia. y todo ello nos hará más fuertes y sabios. **Superar los obstáculos nos hace mejorar nuestra condición, crecer, evolucionar.**

La queja, y el evitar los problemas sin afrontarlos, nos estanca.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

*Bogotá D.C., veintitrés (23) de agosto de dos mil
veintidós (2022).*

*REF: VERBAL de IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE
ASAMBLEA de CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ contra CONJUNTO
RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA. Exp. 036-2020-00360-02.*

*Atendiendo al contenido del artículo 12 de Ley 2213
de 2022, se dispone, se dispone:*

*1.- **ADMITIR** en el efecto **SUSPENSIVO** el
recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la
sentencia dictada el 6 de julio de 2022 en el Juzgado 36 Civil del Circuito
de Bogotá, en el proceso de la referencia.*

*2.- Conforme lo establecido en el inciso 3º de la
citada norma, a cuyo tenor: “Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el
que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a
más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”, vencido aquél, la
contraparte deberá descorrer, si así lo considera, el traslado; términos que
comenzaran a contabilizarse desde la ejecutoria de esta determinación.*

*3.-Por Secretaría **comuníquese a los apoderados
de los intervinientes** las determinaciones que se adopten en el marco de la
norma reseñada vía correo electrónico¹, empero en caso de no llegar a obrar
la misma en el expediente, pese a ser una obligación de los togados,
remítanse las comunicaciones correspondientes a la dirección física que
hayan informado en el expediente o en el Registro Nacional de Abogados.*

*A su turno, las partes contendientes deberán dirigir
sus escritos o memoriales con destino a este asunto al correo electrónico del
Secretario Judicial de esta Corporación
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co con copia del mismo a la
escribiente encargada de los procesos del suscrito Magistrado
mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co*

*4.- Concurrente con lo antes señalado, los
profesionales del derecho deberán dar estricto cumplimiento al numeral 14
del artículo 78 del Código General del Proceso, so pena de imposición de
multa, en los términos allí previstos.*

¹ Esta comunicación no reemplaza la notificación por estado electrónico y se hace para dar mayor garantía a las partes.

5.- Cumplido lo anterior, ingresen las diligencias al despacho.

NOTIFÍQUESE.



JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

**República de Colombia
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - Secretaria**

Bogotá D. C., 24 de Agosto de 2022

Oficio No. C-3423

Señor (a)

Demandante

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ.
marcelitaardila@hotmail.com,

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA.

LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA

Altostierrasanta.admi@gmail.com,

altostierrasanta.admi@gmail.com,

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,

altostierrasanta.admi@gmail.com,

conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com,

La Ciudad

REF: Verbal No.11001310303620200036002 de CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ contra CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA

Para los efectos y fines legales me permito comunicarle que mediante providencia de fecha 23 de agosto de 2022, proferida por el Magistrado(a) Dr.(a) **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**, dentro del proceso de la

referencia **RESOLVIO:**

**Bogotá, D.C., Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Conmutador 4233390 Ext. 8349 Fax Ext. 8350 – 8351**

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

**República de Colombia
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - Secretaria**

3.-Por Secretaría comuníquese a los apoderados de los intervinientes las determinaciones que se adopten en el marco de la norma reseñada vía correo electrónico¹ , empero en caso de no llegar a obrar la misma en el expediente, pese a ser una obligación de los togados, remítanse las comunicaciones correspondientes a la dirección física que hayan informado en el expediente o en el Registro Nacional de Abogados.

Se remite adjunto copia de la providencia en mención.

Atentamente,


OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

**Bogotá, D.C., Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Conmutador 4233390 Ext. 8349 Fax Ext. 8350 – 8351**

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Outlook

Buscar

Reunirse ahora S MA

Mensaje nuevo Eliminar Archivo Denunciar Limpia Mover a Categorizar

Favoritos

marcelitaardila@hotmail.com

Agregar favorito

Carpetas

Bandeja de entr... 1616

Correo no deseado 22

Borradores 877

Elementos enviados

Elementos eliminados

Archivo

Notas 1

Historial de conversac...

MARC

Carpeta nueva

Grupos

Mensaje enviado con importancia Alta.

B Blanca Stella Hernandez Ibanez <bhernani@cendoj.ramajudicial.g...
Para: Usted; Altostierrasanta.admi@gmail.com; Altostierrasanta.admi@g... Mié 24/08/2022 8:15 AM
CC: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

036-2020-00360-02 ADMITE ... 82 KB

C-3423.pdf 280 KB

2 archivos adjuntos (363 KB) Guardar todo en OneDrive Descargar todo

Bogotá D. C., 24 de agosto de 2022

Oficio No. C-3423

Señor (a)

Demandante

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ.marcelitaardila@hotmail.com,**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA.****LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA**

Altostierrasanta.admi@gmail.com,
altostierrasanta.admi@gmail.com,
altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,
altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,
altostierrasanta.admi@gmail.com,
conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com,

La Ciudad

REF: Verbal No.11001310303620200036002 de CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ contra CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA

Para los efectos y fines legales me permito comunicarle que mediante providencia de fecha 23 de agosto de 2022, proferida por el Magistrado(a) Dr.(a) **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**, dentro del proceso de la

referencia **RESOLVIO:**

3.-Por Secretaría comuníquese a los apoderados de los intervinientes las determinaciones que se adopten en el marco de la norma reseñada vía correo electrónico1, empero en caso de no llegar a obrar la misma en el expediente, pese a ser una obligación de los togados, remítanse las comunicaciones correspondientes a la dirección física que hayan informado en el expediente o en el Registro Nacional de Abogados.

Se remite adjunto copia de la providencia en mención.

Atentamente,

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. FERREIRA VARGAS RV: Ref.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA NOTIFICADA EL 7 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 25 DE LA MISMA FECHA. Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 31/08/2022 12:58 PM

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. FERREIRA VARGAS

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ //// //// //// <correoseguro@e-entrega.co>

Enviado: miércoles, 31 de agosto de 2022 12:54 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Ref.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA NOTIFICADA EL 7 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 25 DE LA MISMA FECHA. Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02 , SEGUN LO ORDENADO BAJO PROVIDENCIA DEL 23 DE AGOSTO DE 2022

Señor(a)

TRIBUNAL SUPERIOR

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ** //// //// ////, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)

[Enviado por CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ /// /// ///](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2022

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Bogotá D.C., seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso No: 110013103036 2020 00360 00
Clase: Verbal – Impugnación de actas.
Demandante: Clara Marcela Ardila López.
Demandado: Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá.

Como se dispuso en audiencia realizada el 29 de junio de los corrientes y, encontrándose el juzgado dentro de la oportunidad prevista en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso, se decide el mérito de la instancia, teniendo los siguientes,

ANTECEDENTES:

1. Las pretensiones:

La señora Clara Marcela Ardila López, actuando en nombre propio, presentó demanda de impugnación de actas de asamblea en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá, para que previos los trámites del proceso verbal, se decretare: (i) la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado asamblea ordinaria virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020, por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante y las normas que rigen la materia, mientras se decide el proceso; (ii) la nulidad, ineficacia o inexistencia de la decisión tomada en la continuación de la asamblea ordinaria virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada, donde se negó a los propietarios del apartamento 102 interior 2 la participación en la asamblea general. En consecuencia, se ordenare a la demandada continuar la asamblea virtual del día 20 de septiembre de 2020 y permitir la participación conforme se solicitó y aprobó por la asamblea general de copropietarios en el punto uno aprobación del orden del día, en lo que respecto al punto 12. Propositiones y varios; y (iii) conceder la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y no permitir la participación, toda vez que se vulneró el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y demás normas invocadas referentes al derecho de participación y otros.

2. Hechos.

En sustento de tales pretensiones expuso los hechos seguidamente compendiado:



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

2.1. El día 21 de agosto de 2020 la demandada comunicó la convocatoria a la primera asamblea virtual general ordinaria que se llevaría a cabo el día 6 de septiembre de 2020.

2.2. El 4 de septiembre de 2020 de acuerdo con las advertencias del comunicado del 21 de agosto, solicitó su participación en la asamblea virtual de copropietarios por un tiempo de 10 minutos, pedimento que fue atendido por la copropiedad, quien le manifestó que su solicitud sería leída en la asamblea para la aprobación del orden del día.

2.3. El 6 de septiembre de 2020 se llevó a cabo asamblea ordinaria virtual en la que se le precisó que se permitiría su derecho de participación en el punto 12 –proposiciones y varios-, no obstante, con ocasión a las fallas técnicas que se presentaron el desarrollo de la misma, se procedió a su suspensión para dar continuidad con el orden del día aprobado el 20 de septiembre siguiente.

2.4. En el punto 12 -Proposiciones y varios- oportunidad en la que podía ejercer su derecho de defensa y contradicción respecto de las acusaciones realizadas por la administración del conjunto Residencial Altos de Tierra Santa en una querrella interpuesta por la señora Virna Esther Ferro Rodríguez propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra con ocasión a los daños ocasionados a su depósito, su intervención fue sometida a votación por parte de la asamblea general de copropietarios, limitando su intervención a tan sólo 2 minutos.

2.5. La actuación desplegada por la copropiedad, vulneró sus derechos fundamentales al debido proceso, así como las disposiciones contenidas en el artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

3. Actuación procesal.

3.1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto calendado 13 de julio de 2021, se admitió la demanda verbal, ordenando la notificación personal de la demandada (PDF26).

3.2. La copropiedad demandada Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá D.C., fue notificada personalmente por intermedio de su apoderada judicial (PDF37), y dentro del término de traslado dio contestación a los hechos de la demanda, formulando las excepciones de mérito que denominó: “LOS



ARGUMENTOS DE LA DEMANDA NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL Y NO SON CAUSALES PARA INVALIDAR LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020”, “LA DEMANDANTE SE LE BRINDARON TODAS LAS GARANTÍAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA”, “LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR”, “LA ASAMBLEA VIRTUAL DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 SE AJUSTÓ A LA CONSTITUCIÓN, LA LEY Y EL REGLAMENTO” y “EL ASUNTO SE DEBIÓ VENTILAR EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA” (PDF’s 36 y 38).

3.3. Por auto de 3 de mayo de 2022 (PDF41) se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., **la que se celebró el 29 de mayo siguiente**, en la que se evacuaron los interrogatorios pedidos, se decretaron pruebas de oficio, se escucharon las alegaciones de las partes y se emitió el sentido del fallo.

3.4. Concretados los antecedentes que preceden, conforme lo establecido en el artículo 280 del C.G.P., es del caso entrar a decidir, para lo cual se hace necesario tener en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Presupuestos procesales:

1. No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración. Además, de la actuación surtida en el plenario no se vislumbra vicio con capacidad de anular en todo o en parte lo adelantado, siendo viable emitir un pronunciamiento de fondo.

2. Ahora bien, la Corte Constitucional en Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004, ha precisado que *“la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar*



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dictan el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservarlos puede afectar el derecho a un debido proceso”.

Así y para hacer efectiva la referida garantía constitucional, la Ley 675 de 2001¹, por medio de la cual se expidió el Régimen de Propiedad Horizontal, consagra no solo los órganos de gobierno de las copropiedades y la toma de las decisiones en virtud de las competencias que le asisten, sino además los mecanismos ordinarios de impugnación de las tomadas por las Asambleas de Copropietarios y el Consejo de Administración, señalando taxativamente, en los artículos 47 y 49, los mecanismos que deben surtir en caso de inconformidad con las decisiones que estos adopten y la forma idónea para su impugnación.

En torno a las formalidades de las reuniones y toma de decisiones de la Asamblea General de Copropietarios la mencionada normativa indica lo siguiente:

ARTÍCULO 37. *Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.*

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado². Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

La mencionada ley deja, en todo caso, relacionados de manera específica aquellos asuntos que requieren una mayoría calificada y las limitaciones respecto de la forma de realización de la asamblea para estos puntuales

¹ "Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

² Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-522 de 2002](#) bajo el entendido que "cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, **sólo para las decisiones de contenido económico** conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

eventos.

En tanto en lo que refiere al acta que consigne lo acaecido en la Asamblea y su eventual impugnación las referidas disposiciones señalan lo siguiente:

ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

"Artículo 47. Actas. *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo".

"Artículo 49. Impugnación de decisiones. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*

PARÁGRAFO. *Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se*



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley."

Como puede apreciarse el ordenamiento es explícito respecto de los requisitos formales que deben cumplirse en las convocatorias de las Asambleas Generales de Copropietarios y de las actas que se levanten para registrar lo acaecido en ellas, atendiendo que las referidas decisiones pueden conllevar obligaciones o en general afectar derechos de los propietarios, por lo que su incumplimiento reiterado o las practicas ligeras en que puedan incurrir las copropiedades en su desarrollo tengan la virtualidad de sanear las nulidades que tales procederes puedan generar.

Adicionalmente, en aras de no afectar la seguridad jurídica, la impugnación de éstas sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, precepto que es armónico con el inciso primero del artículo 382 del Código General del Proceso que señala "La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.

3. Entonces, en el juicio que ocupa la atención del juzgado, los problemas jurídicos que se deben resolver son: (i) establecer si la demandante presentó una petición ante la administradora, por medio de la cual solicitaba su intervención en dicha asamblea por un lapso de 15 minutos, y en caso afirmativo, si ese punto ya fue objeto de pronunciamiento por parte de la copropiedad; (ii) si esa decisión fue tomada en la reunión de asamblea que fuere llevada a cabo el 6 de septiembre de 2020, esto es, determinar la existencia de la asamblea llevada a cabo en la data a atrás señalada; y (iii) si la demandante, demostró que la Asamblea General Ordinaria de propietarios de 20 de septiembre de 2020, es nula por no garantizar su derecho fundamental al debido proceso y de participación, por los motivos y razones que expuso en el libelo introductorio.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Ahora bien, es sabido que con la acción de impugnación de actos de asambleas se busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas en dichos órganos de las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

Así, se tiene que el fundamento en el que se soportó la solicitud de nulidad, la demandante, obedece a que *“la decisión tomada por la asamblea al finalizar la misma en el punto proposiciones y varios de no permitir la participación como se solicitó previo inicio de la asamblea de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232 es ilegal, ya que este es un derecho fundamental, y se demostró por parte de la presidente de la asamblea del 2020 y los miembros del concejo de administración un interés indebido para no permitir la participación teniendo en cuenta que se siguió todas las condiciones que ellos mismos impusieron para poder participar como fue presentar la petición de participar previo a la asamblea, someterlo a votación en el punto número uno (1) de la asamblea que era aprobar el orden del día, donde efectivamente se aprobó la participación sin límite de tiempo en proposiciones y varios (...)”*.

Al respecto, necesario es resaltar que resaltar que, si bien la Ley que regula lo concerniente a la propiedad horizontal no ha sido reglamentada, jurisprudencialmente se ha establecido el alcance que se debe dar a algunas de las disposiciones allí contenidas, particularmente las sentencias de Constitucionalidad C-318 y C-522 de 2002, las cuales al momento de la resolución de los conflictos deben ser tenidas en cuenta.

Como atrás se dijo las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas deberán hacer efectivo el **derecho al debido proceso**, de suerte que se podrán impugnar *“cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal”* y si bien conforme lo señala el recurrente en principio la doctrina, como la jurisprudencia han propendido porque las decisiones que se adopten por las mayorías sean acatadas, es así que *“en la doctrina referente a la propiedad horizontal se diferencia la nulidad de la asamblea como un todo y la nulidad de asuntos puntuales. Si se trata de la totalidad de las decisiones es porque se ha*



presentado una irregularidad en el fondo que afecta toda la estructura asamblearia. La anomia rodea todo el cuerpo como un mal general. Así, si la nulidad se entabla por vicios en la convocatoria o por falta de quórum para sesionar, no hay asunto específico que se escape de sus efectos y es entonces correcto demandar el acta.”³.

Entonces, analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que;

1. Basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020, así como el video aportado con el escrito de contestación de la demanda, para establecer que contrario a lo afirmado por la demandante, la copropiedad demanda en aras de garantizar los derechos de la demandante, incluyó en el punto 12 del orden del día, esto es, proposiciones y varios, los siguientes puntos a tratar; (i) Nuevo negocio Fruver. Movilidad. Seguridad. Torre 2 apartamento 201; (ii) Crear una cuenta para publicar y/o consultar venta de alimentos de segunda mano. Torres 5 apartamento 1205; (iii) Destinar un rubro para la limpieza periódica de fachadas, ventanas, Fumigación en los respiraderos. Yaneth Álvarez; y (iv) **Derecho de petición torre 2 apartamento 102.** (Min: 03:56)
2. El derecho de petición presentado por la demandante, por medio del cual solicitaba “*se conceda un espacio de 15 minutos para la participación en la asamblea general de copropietarios, que se va a realizar el 20 de septiembre de 2020 (...).*” (Min: 04:01:39)
3. Que su solicitud fue sometida a votación, con el fin de determinar si los asambleístas estaban de acuerdo en otorgar el espacio de 15 minutos en la forma por ella solicitada o si por el contrario esta debía presentar su intervención pro el término máximo de 2 minutos (Min:04:09:52), obteniendo los siguientes resultados: **(i)** intervención por el término de 2

³ Velásquez Jaramillo Luis Guillermo, Propiedad Horizontal, Librería Jurídica Comlibros, Cuarta Edición 2012, Medellín Colombia.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

minutos –total de votos (124); **(ii)** intervención por el término de 15 minutos –total de votos (56 votos).

4. Teniendo en cuenta la decisión mayoritaria de los asambleístas, esto es, conceder tan sólo el término de **2 minutos**, procedieron entonces abrirle sus micrófonos a la demandante, para que esta realizará su intervención, quien, pese a que sólo le fue concedido el término atrás señalado, ésta continuó su intervención por un término adicional.
5. De igual forma se puede advertir, que durante todo el desarrollo de la asamblea los señores Wilson Alberto Rojas y Marcela Ardila, tuvieron la oportunidad de presentar sus intervenciones, tal y como se advierte del video aportado así: **(i) Min:1:15:45** –pone en conocimiento inconformidad frente a las goteras en el depósito de la señora Virna Ferro-; **(ii) Min: 02:35:12** –manifiesta que la señora Mariela Amaya presenta graves inconsistencia y abusos en la asamblea, situación que la hace ilegal-; **(iii) Min: 02:40:53** –el señor Wilson Rojas presenta su intervención en lo que concierne al tema de seguros para el arreglo anomalías y grietas de los bienes comunes-; **(iv) 03:11:21** el señor Wilson Rojas pide el uso de la palabra, sin embargo no se escucha nada; **(v) 03:46:42** la señora Marcela Ardila realiza algunas observaciones al comité de convivencia relacionado con gestiones de vecindad que no se realizaron.

De lo anterior se desprende que, en la Asamblea Virtual Ordinaria no se vulneraron las garantías fundamentales reclamadas por la demandante, en tanto, durante todo el desarrollo de la misma se permitió la intervención de la misma, sumado a que el fundamento en el que se soportó la solicitud de nulidad, esto es, no habersele concedido el término de 15 minutos para realizar su intervención el punto 12 –proposiciones y varios- obedeció a la votación que de su solicitud se realizó en la mencionada asamblea, y en la que se consideró por la mayoría de los intervinientes que tan sólo se le debía conceder el término de 2 minutos, situación que fue atendida por la demandada, teniendo en cuenta para ello la importancia de la decisión mayoritaria de la copropiedad en las asambleas generales de propietarios.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Nótese que contrario a las afirmaciones por ella presentadas, la solicitud que ello presentó el 4 de septiembre de 2020 y en la que reclamaba su partición en la asamblea programada para el día 6 de septiembre de 2020, fue objeto de pronunciamiento por la copropiedad, quien le informó a través del correo electrónico remitido el 5 de septiembre que, *“con mucho gusto se presentará para la aprobación en el orden del día”*, manifestación que en nada permite advertir, que la misma había quedado aprobada en la forma y términos por ella reclamada, así las cosas, queda resuelto el primer problema jurídico planteado por el despacho.

Frente al segundo planteamiento jurídico, dirigido a establecer si la asamblea que se llevó a cabo el 20 de septiembre de 2020 era continuación o no de aquella adelantada el 6 del mismo mes y año, al respecto, baste precisar que atendiendo la documental obrante en el diligenciamiento, debe tener en cuenta el despacho que la asamblea del 6 de septiembre no cumple las formalidades establecidas en el artículo 47 del la Ley 670 de 2001, en la medida que no se expidió acta en la forma y términos establecida por el legislador, sumado a que su suspensión obedeció a problemas técnicos que no permitieron su culminación, y si bien aduce la demandante que su intervención fue aprobada en el orden del día en la forma y términos reclamada, cierto es, que nada se probó al respecto, tal y como lo reclama el artículo 167 del Código General del Proceso, sumado a que el acta de la asamblea general de copropietarios en momento alguno fue tachada o redargüida de falso, de allí que, tengan plena eficacia frente a la totalidad de los copropietarios.

En torno, al tercer y último problema jurídico, debe relievase que las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas, tan sólo podrán ser impugnadas cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, situación que no se configura en el presente asunto, en tanto, su reclamación se encuentra **dirigida a un tema de carácter particular** que no afecta la totalidad de las decisiones aprobadas en la citada asamblea.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

De otra parte, basta precisar que el asunto cuya inconformidad presenta la demandante, se encuentra dirigido a debatir posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales, respecto de los posibles daños o anomalías que se han venido presentado con el inmueble de su propiedad, situación que difiere al objeto del asunto del por esta vía pretendió ventilar.

Entonces, como la demandante no demostró que las decisiones que adoptó la asamblea general de copropietarios el 20 de septiembre de 2020 contradice el ordenamiento jurídico o el reglamento de la propiedad horizontal demandada, se impone negar todas las pretensiones que se formularon en el libelo incoativo de este proceso.

En mérito de lo anteriormente consignado, el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Primero. Declarar prosperas las excepciones propuestas por la parte pasiva y que se denominaron “LOS ARGUMENTOS DE LA DEMANDA NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL Y NO SON CAUSALES PARA INVALIDAR LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020”, “LA DEMANDANTE SE LE BRINDARON TODAS LAS GARANTÍAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA”, “LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR”, “LA ASAMBLEA VIRTUAL DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 SE AJUSTÓ A LA CONSTITUCIÓN, LA LEY Y EL REGLAMENTO” y “EL ASUNTO SE DEBIÓ VENTILAR EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA” .

Segundo. Negar las pretensiones de la demanda por improcedente.

Tercero. Disponer el levantamiento de las medidas cautelares decretadas al interior del presente asunto, si a ello hubiere lugar.

Cuarto. Declarar terminado el presente proceso.



Rama Judicial
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.
República de Colombia

Quinto. Condenar a la parte demandante a pagar a la demandada las costas del proceso. Por secretaria practíquese la liquidación e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.oo MCte.

NOTIFÍQUESE

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO
Juez

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. _____, hoy _____.

DIEGO DUARTE GRANDAS
Secretario

M.A.B.R

Firmado Por:

Maria Claudia Moreno Carrillo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 0cd5442de69ec17c1a4888c99981b19e4fa5c29d4e22045a5d56e6c9b3e1bcf4
Documento generado en 06/07/2022 03:35:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 036 CIVIL CIRCUITO
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **025**

Fecha: 07 DE JULIO DE 2022

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 013 2009 00504	Ordinario	AGFAPHOTO GMBH I.L.	SOCIEDAD FOTO DEL ORIENTE LTDA.	Auto concede apelación efecto suspensivo REMITE PROCESO AL T.S.	06/07/2022	1
11001 31 03 035 2016 00699	Ejecutivo Singular	INVERSIONES SAN CARLOS SAS	JORGE RODRIGO PAEZ NIÑO	Auto aprueba liquidación DE COSTAS-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2015 00455	Ejecutivo con Título Prendario	LUIS CARLOS CANARIA BECERRA	DIANA ALFONSO SUAREZ	Auto requiere AL CURADOR	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2017 00399	Divisorios	FABIO RODRIO ESLAVA SARMIENTO	HERNANDO ESLAVA SARMIENTO	Auto aprueba remate	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00073	Divisorios	MARCO AURELIO BAUTISTA SANCHEZ	JUAN PABLO BAUTISTA SANCHEZ	Auto agrega despacho comisorio DILIGENCIADO. OFICIAR AL JUZGADO 26 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00073	Divisorios	MARCO AURELIO BAUTISTA SANCHEZ	JUAN PABLO BAUTISTA SANCHEZ	Auto pone en conocimiento	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00075	Ordinario	MILENA ROMERO MARIN	ANTONIO AGUIRRE RODRIGUEZ	Auto fija caución Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00245	Especial De Pertenencia	ANGELA IVONNE VIASUS CUESTA	PERSONAS INDETERMINADAS	Auto obedézcase y cúmplase CONFIRMA SENTENCIA	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00530	Ejecutivo con Título Hipotecario	LINA MARIA PEREZ MARTINEZ	LEONARDO ANDRES TORRES CARRILLO	Auto pone en conocimiento EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00720	Verbal	INES GALLEG0 DE PINEDA	MARIA CRSTINA GALLEG0 CRUZ	Auto requiere A LA ACTORA Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2019 00783	Especial De Pertenencia	HENRRY ORTIZ RODRIGUEZ	MARIA ESTHER PENAGOS DE RENDON	Auto requiere AL CURADOR DESIGNADO.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00006	Ejecutivo con Título Hipotecario	JAY ALLEN WHITE	CARLOS ANDRES MALAVER MEJIA	Auto nombra Auxiliar de la Justicia RELEVA AUXILIAR CURADOR	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2020 00085	Ejecutivo Singular	CAMILO CUERVO RAMOS	EDUARDO PEREIRA LOZANO	Auto ordena comisión Y OTRO	06/07/2022	2
11001 31 03 036 2020 00104	Abreviado	GLORIA NELLY CASTILLO BELEÑO	JOSE LUCIO MUNEVAR VALENZUELA	Auto aprueba liquidación DE COSTAS. ELABORAR LIQUIDACION DE COSTAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00104	Abreviado	GLORIA NELLY CASTILLO BELEÑO	JOSE LUCIO MUNEVAR VALENZUELA	Auto pone en conocimiento	06/07/2022	5
11001 31 03 036 2020 00193	Ordinario	MARVIN CAMELO	CLINICA DEL BOSQUE	Auto pone en conocimiento EL JUZGADO DECLARA INEFICAZ EL LLAMIENTO EN GARANTIA PREVISORA COMPAÑIA DE SEGUROS	06/07/2022	2
11001 31 03 036 2020 00193	Ordinario	MARVIN CAMELO	CLINICA DEL BOSQUE	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 5 DE OCTUBRE DE 2022 9.30 A.M.SE CONCEDE TERMINO DE 20 DIAS PARA ALLEGAR DICTAMEN	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00239	Ejecutivo Singular	IVERSIONES SAN LUIS GUTIERREZ SAS	GILBERTO RAMOS CAMACHO	Auto requiere A LAS PARTES	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00266	Especial De Pertenencia	ABSALON PAEZ GUERRA	MYRIAM LAURA JIMENEZ SARMIENTO	Auto requiere A LAS ENTIDADES..... SE TOMA UNA MEDIDA DE SANEAMIENTO, DEJA SIN VALOR NI EFECTO DICHOS INCISOS Y OTRO...	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00299	Verbal	BANCO DAVIVIENDA	INDUSTRIAS GOMSA ES S.A.S.	Auto reanuda proceso de oficio o a petición de parte	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00354	Verbal	MARITZA GUTIERREZ TORRES	IMPORTADORA FOTOMORIZ S.A.	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022 9.30 A.M.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00360	Abreviado	CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA	Sentencia de Primera Instancia SEÑALA AGENCIAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00384	Acción Popular	LIBARDO MELO VEGA	CENTRAL LECHERA DE MANIZALES S.A.	Auto decide recurso REVOCAR UNICAMENTE EL ACAPITE DE PRUEBAS DECRETADAS A FAVOR DE LA PARTE ACTORA . SEÑALA FECHA AUDIENCIA 6 DE OCTUBRE DE 2022 9.30 A.M.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2020 00413	Verbal	SCOTIABANK COLPATRIA S. A.	JUAN CARLOS HERNANDEZ VILLAMIZAR	Sentencia de Primera Instancia SEÑALA AGENCIAS	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2020 00421	Verbal	GRUPO ENERGIA BOGOTA S.A. E.S.P	MARGARITA ROSA MORÓN ARAUJO	Auto pone en conocimiento	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00016	Ejecutivo Singular	BANCO DE OCCIDENTE S. A.	GERARDO OCHOA PORRAS	Otras terminaciones por Auto POR REESTRUCTURACION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00083	Ejecutivo Singular	SCOTIABANK	JAIME DOMINGUEZ	Auto resuelve corrección providencia SOBRE EL MANDAMIENTO DE PAGO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00083	Ejecutivo Singular	SCOTIABANK	JAIME DOMINGUEZ	Auto resuelve corrección providencia SOBRE UN NOMBRE	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00086	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.S	EDGAR RICARDP FERNANDEZ GONZALES	Auto aprueba liquidación CREDITO Y COSTAS-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00103	Ordinario	LPQ RESTAURANTES S.A.S	MORAVO S.A.S	Termina Proceso por Desistimiento Tácito	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00111	Ejecutivo Singular	MASTER CLEAN JD LTDA	GLOWSTEN S.A.S	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00193	Verbal	JOSE BERNARDO CRISTANCHO	PEDRO JUAN APONTE	Auto reconoce personería Y OTROS. REMITIR LINK EXPEDIENTE	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00205	Ejecutivo Singular	BANCO DE OCCIDENTE S. A.	JUAN FELIPE MEJIA BAHAMON	Auto requiere A LA PARTE PASIVA. Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00236	Ejecutivo Singular	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S. A.	PLASTICOS SAN RAPHAEL SAS	Auto aprueba liquidación DE COSTAS Y CREDITO-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00243	Divisorios	MARIA MAGDALENA VIRGUES RAYO	EUCLIDES ULLOA	Auto decreta venta y/o partición comunidad	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00307	Ejecutivo con Título Hipotecario	SCOTIABANK COLPATRIA S. A.	LILIA DE LA FUENTE CARVAJAL CAMACHO	Auto termina proceso por Pago TOTAL DE LA OBLIGACION RESPECTO AL PAGARE N° CONTINUAR CON LA EJECUCION SOBRE LA OBLIGACION n].....DESGLOSAR PAGARE....	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00375	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-	MARINA DEL SOCORRO LOZANO MELENDEZ	Auto requiere A LA ACTORA ART. 317 DEL C.G.P. TERMINO 30 DIAS	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00429	Divisorios	ESTER VARAGAS SALINAS	MARIA ELISA VARGAS SALINAS	Auto decreta venta y/o partición comunidad	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2021 00455	Verbal	FLOR MARINA VARGAS	CARLOS ENRIQUE MARIÑO	Auto obedézcse y cúmplase ASUMIR COMPETENCIA ORDENADA POR ELT.S.	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00455	Verbal	FLOR MARINA VARGAS	CARLOS ENRIQUE MARIÑO	Auto admite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00476	Ordinario	YUDY DERSY CARDENAS	WENDY CARDENAS AVILA	Auto reconoce personería Y OTROS. REMITIR LINK	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00503	Verbal	IATAU CORPBANCA GUTIERREZ	LIA MARIA ECHEVERRI GUTIERREZ	Auto pone en conocimiento TENER POR NOTIFICADA A LINA MARIA ECHEVERRI GUTIERREZ REMITIR LINK EXPEDIENTE Y OTRO	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00514	Divisorios	ALEJANDRO SABARAIN DIAZ	CLAUDIA ESTHER DIAZ	Auto decreta venta y/o partición comunidad	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2021 00560	Ejecutivo Singular	G&A INMOBILIARIA S.A.S	PAOLA ANTONINA DAVILA	Auto termina proceso por Transacción	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00006	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.S	ROBERTH ORTEGON NOA	Auto aprueba liquidación DE COSTAS-EJECUCION	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00092	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	RAFAEL PARRAGA RUIZ	Auto requiere A LA SECRETARIA PRA QUE LIBRE LAS COMUNICACION ES ORDENADAS EN AUTO DE 10 DE MAYO DE 2022	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00107	Ordinario	CESAR GUSTAVO PINZON HERNANDEZ	ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA	Auto admite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00112	Exhortos	MAGDALENA MORENO PINO	TUV RHEINLAND LGA PRODUCTOS GMBH	Auto avoca conocimiento	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00135	Verbal	MARIA STELLA GOMEZ VALENCIA	UNIDAD RESIDENCIAL AVENIDA SUBA	Auto estese a lo dispuesto en auto anterior	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00185	Verbal	ALICIA DEL CARMEN ALARCON DE OBREGON	HUMBERTO ALFONSO RODRIGUEZ SASTOQUE	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00199	Ejecutivo Singular	EQUIPOS GLEASON SA	CONCAY S.A.	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00203	Ordinario	CESAR AUGUSTO OSPINA CARDENAS	SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	Auto admite demanda	06/07/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2022 00217	Verbal	ANA LEONOR GOMEZ TORRES	FLOR MARINA TORRES PARADA	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00226	Ejecutivo Singular	EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA 1 Y II P.H	GLORIA INES SANCHEZ SAENZ	Auto rechaza demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00247	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	HOLSAN S.A.S. EN REORGANIZACION	Auto libra mandamiento ejecutivo	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00247	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	HOLSAN S.A.S. EN REORGANIZACION	Auto decreta medida cautelar	06/07/2022	2
11001 31 03 036 2022 00249	Ordinario	MIGUEL FRANCISCO REGINO GIRON	LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO	Auto inadmite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00251	Especial De Pertenencia	SANDRA LILIANA PERDOMO AREVALO	PERSONAS INDETERMINADAS	Auto inadmite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00254	Ejecutivo Singular	RAMON DE JESUS TOBON TOBON	RAFAEL PEREZ BEJARANO	Auto inadmite demanda	06/07/2022	1
11001 31 03 036 2022 00256	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA A.N.I.	HEREDEROS INDETERMINADOS	Auto admite demanda	06/07/2022	1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 07 DE JULIO DE 2022 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

DIEGO DUARTE GRANDAS
SECRETARIO

Señores
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá D.C.
E. S. D.

Ref.- **MEMORIAL QUE SUBSANA REQUISITOS DE AUTO INADMISORIO DE LA DEMANDA.**

REF.: Proceso No. 110013103036 2020 00360 00

Demandante: **CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.**

Demandado: **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA DE BOGOTA D.C.**

1

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, abogada en ejercicio, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 46.678.046, acreditado con Tarjeta Profesional No. 115680 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre propio, vecina y residente de la ciudad de Bogotá D.C.

Por medio del presente escrito de manera respetuosa me dirijo a su honorable despacho, con el fin de presentar **MEMORIAL QUE SUBSANA REQUISITOS DE AUTO INADMISORIO DE LA DEMANDA** de la referencia proferido por su Honorable Despacho y notificado el 23 de junio de 2021, y que de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmitió la demanda para que, en el término de cinco (5) días se subsane, esto es hasta el 30 de junio de 2021, so pena de rechazo, para SOLICITAR a la señora Jueza admita la demanda y se le dé el trámite procesal al respecto, de la siguiente manera:

I. AL REQUERIMIENTO PRIMERO que señala: “1- Teniendo en cuenta que la actuación gravita sobre lo acontecido en la asamblea de copropietarios de 20 de septiembre de 2020, se le requiere para que aporte copia del acta impugnada (con su video)”.

Me permito subsanar el presente aspecto teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1564 de 2012 que señala: *“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.”*

En la demanda radicada el 20 de noviembre de 2020 se informó que el demandado no ha hecho entrega de la copia del acta junto con los videos a pesar de haber sido requerida (se anexan peticiones) y en el acápite de la demanda III PRETENSIONES se solicitó: ORDENAR a la demandada entregar la copia del acta de la asamblea llevada a cabo el 20 de septiembre de 2020, así como la copia integra y sin edición de la Asamblea Virtual Ordinaria de 6 de septiembre de 2020 y de 20 de septiembre de 2020.

Por lo anterior se solicita al Honorable Juzgado 36 Civil del Circuito se dé cumplimiento a lo ordenado en el artículo 90 del Código general del Proceso que establece en su primer párrafo que en el auto que admite la demanda ordenara al demandado para que en el término de traslado de la demanda allegue el acta junto con los videos de la asamblea 2020, documentos que están en poder del demandado y fueron solicitados al Juzgado junto con la demanda para que se requirieran ya que

a pesar que se les solicito e informo que eran necesarios para ser allegados a su despacho a la fecha no han sido entregados, por lo que se debe admitir la demanda y ordenarle al demandado que los aporte durante el traslado, quedando claro que la falta de estos documentos no pueden generar el rechazo de la demanda, lo anterior de conformidad con lo siguiente:

“El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante”.

2

II. RESPECTO AL SEGUNDO REQUERIMIENTO

“2.- Acredite en legal forma la existencia y representación de la copropiedad demandada.”

Con el fin de subsanar este requerimiento se allega Certificado de propiedad horizontal expedido por la secretaria Distrital de Gobierno de la alcaldía mayor de Bogotá D.C, donde se certifica la existencia y representación de la copropiedad demandada en cabeza de la señora MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ con CÉDULA DE CIUDADANIA 65752832, de quien conozco a fecha junio de 2021 actúa como Administrador y Representante Legal del Conjunto residencial Altos de Tierra Santa para el año 2021.

Así mismo, y en caso de ser necesario solicito respetuosamente al Honorable Juzgado 36 civil del circuito de Bogotá dar aplicación al numeral 2 del artículo 85 del Código General del Proceso que trata de la prueba de la existencia, representación legal del demandando, ya que también se solicitó este documento, pero no ha sido entregado por la demandada, por lo que estando en poder del demandado y siendo su trámite su obligación, no puede ser causal de rechazo de la demanda.

“2. Cuando se conozca el nombre del representante legal del demandado, el juez le ordenará a este, con las previsiones del inciso siguiente, que al contestar la demanda allegue las pruebas respectivas. Si no lo hiciere o guardare silencio, se continuará con el proceso. Si no tiene la representación, pero sabe quién es el verdadero representante, deberá informarlo al juez. También deberá informar sobre la inexistencia de la persona jurídica convocada si se le ha requerido como representante de ella.

El incumplimiento de cualquiera de los deberes señalados en el inciso anterior hará incurrir a la persona requerida en multa de diez (10) a veinte (20) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smlmv) y en responsabilidad por los perjuicios que con su silencio cause al demandante”.

III. RESPECTO AL TERCER REQUERIMIENTO

“3.- Indique las direcciones de notificación física y electrónica de la demandada”.

Con el fin de subsanar este requerimiento me permito indicar que la dirección de notificaciones física corresponde a la Calle 166 No. 8 D 44 de la ciudad de Bogotá - Oficina de administración, dirección que está registrada en la escritura pública número 995 de febrero 19 de 2008, la misma donde se encuentra ubicado el apartamento 102 interior 2 de mi propiedad.

Las direcciones de notificaciones electrónicas que conozco de la demandada son:

altostierrasanta.admi@gmail.com

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com

conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com

IV. RESPECTO AL CUARTO REQUERIMIENTO

“4.- Acorde a lo normado en el inciso 2º del artículo 8º ibídem, se requiere a la parte actora para que afirme bajo la gravedad de juramento que la dirección suministrada en el acápite de notificaciones como dirección de notificación electrónica, es la utilizada por la demandada e informe como la obtuvo allegando las evidencias correspondientes”.

Declaro bajo la gravedad del juramento que EN LA DEMANDA NO SE PRESENTO DIRECCION DE NOTIFICACIONES DEL DEMANDANDO, por lo que me permito subsanar este requerimiento informando que las direcciones que conozco son:
física: Calle 166 No. 8 D 44 de la ciudad de Bogotá - Oficina de administración y
electrónica: que conozco son así:

altostierrasanta.admi@gmail.com

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com

conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com

Igualmente me permito informar de acuerdo a la solicitud del Honorable Juzgado 36 Civil del Circuito que esta última dirección electrónica fue obtenida cuando compre el apartamento 102 interior 2, las otras dos direcciones fueron obtenidas de los correos que me son enviados por la administración del conjunto Altos de Tierra Santa para realizar los cobros mensuales de la cuota de administración y para recibir información general del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, porque además no residio en el mismo, correos que recibo mensualmente y mediante el cual me es allegado la cuenta de cobro por concepto de administración que cancelo mensual y sagradamente ya que me encuentro a paz y salvo a la fecha.

Así mismo bajo la gravedad del juramento me permito informar que he recibido correos de estas tres cuentas donde me envían todo tipo de información del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, pero a través de los cuales no me han dado respuesta a mis peticiones respecto de la entrega de las actas, videos e información relevante que he solicitado para esta demanda, y también que los administradores del conjunto residencial al crear varias cuentas NUNCA me han solicitado previamente a la creación de otros e-mails con el nombre de la copropiedad mi autorización para transmitir mis datos, así como mi correo electrónico a nuevas cuentas, sino que de un momento a otro y sin previo aviso me empiezan a llegar correos de algunos de estos e-mails, hecho que ha sucedido por lo general después de cambio de administrador.

Anexo como evidencia copia del último e-mail con la cuenta de cobro mensual que me llegó y correo electrónico que tiene como asunto agradecimiento y despedida de Leonardo Amorocho administrador, de fecha 15 de agosto de 2016, por medio del cual informa que “renuncia al cargo ante el consejo principal, de acuerdo al contrato suscrito con el conjunto, por motivos de las diferencias en los procedimientos legales y administrativos”.

V. RESPECTO AL QUINTO REQUERIMIENTO:

“5.- Acredite en legal forma su interés para promover la actuación aquí adelantada”

Con el fin de subsanar este requerimiento allego certificado generado con el Pin No: 200711485931806000 Nro. Matrícula: 50N-20546748 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE CERTIFICADO DE

TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA, donde consta que soy propietaria del apartamento 102 interior 2.

VI. RESPECTO DEL SEXTO REQUERIMIENTO:

“6.- Precise de manera contundente las actuaciones que le llevan a inferir la ilegalidad de la asamblea, para lo cual deberá partir que en esta instancia no es dable abrir debates sobre posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales a que haya lugar.”

Respetuosamente me permito precisar de manera contundente que las actuaciones que me llevan a inferir la ilegalidad fue la decisión de no permitir la participación de los propietarios del apartamento 102 interior 2 en la asamblea ordinaria virtual del 2020, punto 12 proposiciones y varios, para ejercer el derecho a la defensa, contradicción y buen nombre, debido a las acusaciones realizadas por la administradora del conjunto y la presidente del consejo de administración en contra de nosotros en una querella que interpuso la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por unas goteras y humedades que estaba sufriendo su depósito y parqueadero, que al igual que en la asamblea general de 2020 realizó la presidenta del concejo de administración y de la asamblea general Marisel Amaya, donde nos responsabilizó frente a toda la asamblea general de copropietarios que nuestra propiedad parqueadero 232 era la que estaba generando daños por filtración de agua ocasionados al depósito de la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ, y humedades de toda la copropiedad, acusaciones que realizaron sin prueba técnica, lo anterior de acuerdo con los siguientes:

- a) El día 4 y 18 de septiembre de 2020 se solicitó la participación en la asamblea virtual de copropietarios por parte de los propietarios del apartamento 102 interior 2 por un tiempo máximo de 15 minutos, para ejercer el derecho de participación durante la asamblea.
- b) El 5 de septiembre de 2020 se respondió por parte de la administración del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa de Bogotá D.C., que mi petición de participación en la asamblea se presentaría para la aprobación en el orden del día en proposiciones y varios.
- c) El 06 de septiembre de 2020 se aprobó la participación conforme la petición presentada previamente por parte de los propietarios del apartamento 102 interior 2, lo cual fue aprobado por la asamblea general de copropietarios conforme la petición presentada, asamblea virtual que fue suspendida por fallas técnicas, comprometiendo a continuar con la misma.
- d) El día 20 de septiembre de 2020 se llevó a cabo asamblea ordinaria virtual de copropietarios, en la cual, al momento de conceder la participación de los propietarios del apartamento 102 interior 2, el administrador de la plataforma contratado para llevar a cabo la asamblea virtual sin informar cerró el micrófono cuando se estaba iniciando la participación, impidiendo el derecho a la participación.
- e) Después la presidente MARISEL AMAYA, señaló que sometería nueva votación de la asamblea para que votaran si permitían concluir la participación, sin indicar que esto ya se había sometido a votación, deliberación en la que duraron más de 20

minutos, tiempo que hubiese sido más que suficiente para terminar la participación, llegando a la conclusión que votaban no permitir terminar la participación.

f) Durante la deliberación propuesta por la señora Marisel Amaya y algunos miembros del consejo de administración empezaron a representar los derechos de la señora Virna Esther Forero propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 ya que ella no participaba porque no decía nada, pero ellos sí, así mismo realizaban manifestaciones acerca de responsabilidad de los propietarios del Apartamento 102 interior 2, generando confusión y malestar en la asamblea para no permitir la participación.

g) La decisión tomada por la asamblea al finalizar la misma en el punto proposiciones y varios de no permitir la participación como se solicitó previo al inicio de la asamblea de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232 es ilegal, ya que este es un derecho fundamental, y se demostró por parte de la presidente de la asamblea del 2020 y los miembros del concejo de administración un interés indebido para no permitir la participación teniendo en cuenta que se siguió todas las condiciones que ellos mismos impusieron para poder participar como fue presentar la petición de participar previo a la asamblea, someterlo a votación en el punto número uno (1) de la asamblea que era aprobar el orden del día, donde efectivamente se aprobó la participación sin límite de tiempo en proposiciones y varios, se esperó toda la asamblea ya que este punto es el último del orden del día, para culminar con una maniobra dilatoria para impedir el derecho a participar y dar a conocer a la asamblea asuntos que afectan a toda la copropiedad, maniobra que se concretó por parte de la señora presidente Marisel Amaya al exigir una nueva votación cuando ya se había votado y aprobado desde el 6 de septiembre de 2020 sin limitar el tiempo sino que como ya se dijo se indicó que se concedía de acuerdo a lo que había sido solicitado por escrito antes de la asamblea por parte de los propietarios del apartamento 102 interior 2.

Respetada Juez 36 Civil del Circuito me permito manifestar mi preocupación ya que en el numeral 6 se señala que en esta instancia no es dable abrir debates sobre posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales a que haya lugar, pero en mi demanda de impugnación no he hablado de ningún contrato ni de ninguna responsabilidad civil extracontractual, siendo esto lo que más preocupa a los administradores y miembros del Consejo de administración que llevan muchos años en el Conjunto y quienes no han tomado las medidas por las humedades que presenta toda la placa del primer piso de toda la copropiedad que están generando estos daños, por lo que pido el acceso a la justicia ya que en esta demanda no se han elevado pretensiones de responsabilidades contractuales o extracontractuales, lo que se ha pedido es que se proteja el derecho de participación, el debido proceso, máxime cuando los administradores del conjunto no lo permiten y por esto como se les informo en la audiencia se hace necesario acudir a una demanda, lo cual no debería ser de esta forma.

Así mismo debo manifestar que se hace necesario que la asamblea y los demás copropietarios conozcan sin intimidaciones lo que realmente está sucediendo con las humedades y filtraciones de agua del conjunto, que si no son intervenidas de una forma adecuada pueden llegar a afectar los cimientos de los edificios y generar una tragedia por las omisiones de los administradores del Conjunto y de lo que no quieren asumir sus responsabilidades.

No es democrático ni participativo no poder expresar en una asamblea lo que dispone la ley en el inciso 2 del artículo 50 de la ley 675 de 2001 que trata del régimen de responsabilidades de los administradores de las copropiedades, asunto que debe quedar claro, ya que en el Conjunto en donde tengo mi propiedad como lo vienen manifestando varias personas, si se les expone a ese grupo de personas que han venido administrando el conjunto por muchos años, que no pueden vulnerar derechos fundamentales y mucho menos ir detrimento de la copropiedad ya que esto genera responsabilidades no permiten participar, por lo que aceptar esto es continuar con unas conductas arbitrarias donde ellos si pueden públicamente en una asamblea hablar de responsabilidades sin pruebas y sin respetar derechos fundamentales como es el debido proceso.

h) Por último porque en el momento en que se indico que este actuar era vulneratorio de derechos fundamentales, el administrador de la plataforma contratado, cerro las votaciones del apartamento 102 interior 2 y al solicitar que no lo hicieran permitía el acceso, pero cuando ya habían culminado las votaciones.

Las normas vulneradas con estas actuaciones son las siguientes:

a) Artículo 1 y 2 de la constitución política de Colombia, los que han sido explicados en reiterada jurisprudencia por la guardiana Constitucional así:

“(...) La Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos se ha ocupado de examinar las características jurídicas del derecho fundamental a la participación ciudadana, como una de las expresiones más vivas de un Estado democrático. En efecto, se ha señalado que el Estatuto Fundamental desde el Preámbulo dispone que el régimen constitucional Colombiano se desarrolla dentro de un marco jurídico, democrático y participativo, principio que se reitera entre otros, en el artículo 1°, al disponer que Colombia es un Estado de Derecho democrático y participativo; y, establecer entre los fines del Estado el de facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan (CP. art. 2).

De las normas superiores sobre las que se edifica la democracia participativa, se infiere que el derecho de participación de todas las personas no se circunscribe al ámbito electoral, sino que permea todos los ámbitos públicos, privados, sociales, familiares y comunitarios, en los cuales se han de tomar decisiones que afectan a toda la comunidad, como sucede con las decisiones adoptadas al interior de una copropiedad.

El derecho de participación no se circunscribe al quehacer estatal, pues el propio artículo 2 de la Constitución Política dispone que uno de los fines esenciales del Estado es garantizar la participación de todos en las decisiones que los afectan. En ese orden de ideas, la forma de ejercer dicho derecho en relación con la propiedad horizontal es la intervención en la asamblea general “que se constituye en el mecanismo adecuado para que los copropietarios debatan sobre diversos aspectos que son inherentes a los derechos que le asisten en la copropiedad”.

No obstante, el derecho de participación de los propietarios de las unidades privadas de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se agota con su asistencia a la asamblea general, ni con la elección de los miembros del consejo de administración, cuando éste exista, pues, como es obvio, de manera permanente tienen el derecho a intervenir en los asuntos que los afecten (...).”

b) Artículo 37 de la ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

“Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella”.

c) Parágrafo 6 del artículo 56 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Saltos de tierra Santa escritura pública 995 de febrero 19 de 2008 que establece: *“Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos”*.



d) Artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Saltos de tierra Santa escritura pública 995 de febrero 19 de 2008, que trata de las reuniones no presenciales en concordancia artículo 42 de la ley 675 de 2001 y Decreto 398 de 2020, en ninguno se limita el tiempo de participación menos cuando afecte a toda la copropiedad y cuando se pidió un tiempo razonable de 15 minutos para ejercer un derecho fundamental de participación, los cuales fueron aprobados por la asamblea general de copropietarios.

Artículo 42 ley 675 de 2001 Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

VII. RESPECTO DEL OCTAVO REQUERIMIENTO:

“7.- Excluya de la demanda las pretensiones que escapan de la órbita del proceso que aquí se adelanta, tales como son las 4 y 5; lo anterior teniendo en cuenta que esta no es la instancia ni la cuerda por las cuales se debe dar dicha discusión.”

Por lo que me permito aclarar las pretensiones de la demanda, así:

1. Se decrete la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado Asamblea Ordinaria Virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020, por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante y las normas que rigen la materia, mientras se decide el proceso.
2. Que se decrete la nulidad, ineficacia o inexistencia de la decisión tomada en la Continuación de la Asamblea Ordinaria Virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada, donde se negó a los propietarios del apartamento 102 interior 2 la participación en la asamblea general. En concordancia con lo anterior, se ORDENE a la demandada continuar la asamblea virtual del día 20 de septiembre de 2020 y permitir la participación conforme se solicitó y aprobó por la asamblea general de copropietarios en el punto uno aprobación del orden del día, esto es, desde el punto. 12. Propositiones y varios. 13. Cierre.
3. Que se me **CONCEDA** la protección de los derechos Fundamentales al Debido Proceso al no permitir la participación, toda vez que se vulneró el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y demás normas invocadas referentes al derecho de participación y otros.

4. **ORDENAR** a la demandada entregar la copia del acta de la asamblea llevada a cabo el 20 de septiembre de 2020, así como la copia íntegra y sin edición de la Asamblea Virtual Ordinaria de 6 de septiembre de 2020 y de 20 de septiembre de 2020 y **demás documentos que se encuentren en su poder y sean requeridos por su honorable despacho.**

VIII. PETICIÓN

1. Solicitó a su honorable despacho se admita la demanda y se le dé el trámite procesal al respecto.

IX. ANEXOS

1. Copia de este escrito de subsanación para el archivo del despacho
2. Correos electrónicos mencionados en el escrito de subsanación.
3. Certificado de tradición apartamento 102 interior 2 Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa.
4. Querrela VIRNA ESTHER FERRO y Testimonios administradora y presidenta del consejo de administración en la querrela interpuesta por la señora VIRNA ESTHER FERRO.
5. Petición Acta asamblea general 2020 y grabación de esta.
6. Certificado personería y representación jurídica del conjunto residencial Altos de Tierra Santa

Agradezco la atención prestada y el trámite favorable que se le dé al presente escrito.

Atentamente y con todo respeto,

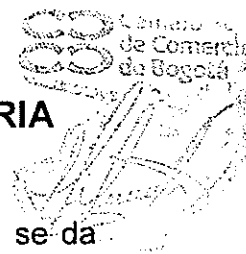


CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ

C.C. No.46.678.046

T.P. No. 115680 C.S.de la J.

ACTA PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020



En Bogotá D.C., siendo las 09:12 a.m. del día 20 de septiembre de 2020, se da inicio a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA**, convocada por parte de la Administración y de manera virtual, a través del aplicativo Zoom. Se reunieron los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, como consta en el registro de asistencia que hace parte integral de la presente acta, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el **ORDEN DEL DÍA** propuesto a desarrollar en la primera asamblea general ordinaria.

CONSTANCIAS

Para efectos y legalidad de la presente acta, el Administrador y Representante Legal del conjunto, Sra. MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, procede a dejar las siguientes constancias:

1. Por motivo de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la Asamblea Ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto, esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.
2. Por problemas técnicos se aplazó la Asamblea del 6 de septiembre de 2020, para el 20 de septiembre del 2020, por decisión de los Asambleaístas.
3. El Reglamento de Propiedad Horizontal señala que la Asamblea Ordinaria debe ser convocada con una antelación no menor de 15 días calendario, período que fue debidamente cumplido, siendo ésta la fecha de citación el 19 DE AGOSTO DE 2020.
4. La citación de la Asamblea fue debidamente publicada en sitios visibles de la copropiedad, carteleras de entrada de cada uno de los interiores y en la entrada del sótano de cada interior.
5. La comunicación sobre la convocatoria fue enviada a cada uno de los propietarios, siendo complementado su trámite a través de correo electrónico, correo físico y casillero de la portería de cada apartamento.
6. Se deja constancia que es deber del propietario mantener actualizado su sitio de correspondencia, por lo que se declara que quienes no pudieron ser convocados o el correo copropiedad fue devuelto por no tener su dirección actualizada y por ello no se presentaron a la Asamblea, se hacen acreedores a la sanción que el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de convivencia señalan.
7. Conforme lo ordena el Reglamento de Propiedad Horizontal, se cumplió con los requisitos de convocatoria anexando el listado de deudores al 31 de diciembre de 2019 y el formato para respectivo poder.
8. El 21 de agosto de 2020 se enviaron por correo electrónico a cada uno de los propietarios, a la dirección electrónica, los siguientes documentos: 1.- Citación a la asamblea, 2.- Listado de deudores de cartera con corte al 31 de diciembre de 2019. 3.- Formato de poder para la asamblea e informes año 2020.
9. La cartilla de propietarios fue entregada con 10 días de antelación conforme lo indica el Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. En caso de que el propietario no haya podido asistir, debió haber enviado poder debidamente diligenciado. Si el asistente registrado no es propietario y no presentó

ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
3. NOMBRAMIENTOS:
 - PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.
 - SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.
 - COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.
4. PRESENTACIÓN INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
5. PRESENTACIÓN INFORME ADMINISTRADOR.
6. PRESENTACIÓN INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.
7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL.
8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.
9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA AÑO 2020.
10. ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL.
11. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.
12. PROPOSICIONES Y VARIOS.
13. CIERRE.

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Una vez verificado el quórum y como consta en el registro, el cual hace parte integral de la presente acta, se da inicio a la Asamblea, con un porcentaje de asistencia inicial del 65.41%, correspondiente a 108 inmuebles registrados, el cual es validado por el señor Edilberto Ávila, revisor fiscal de la copropiedad. Se llegó a una asistencia total del 82,8%, correspondiente a 228 unidades.

Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H		
Dirección	ASAMBLEA VIRTUAL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Hora 9:00 AM	Teléfono	Fecha Asamblea
Quórum	228	Porcentaje	82,80%
Unidad	Propietario	Coficiente	Asistía
1 - 101	LOPEZ WILCHES JESUS JAIME/JANER P VIVIAN	0,36	Si
1 - 103	RODRIGUEZ JULIANA / RODRIGUEZ NELLY	0,38	Si
1 - 201	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
1 - 202	LADINO GRACIELA / NOFAL JOSE SALIM	0,36	Si
1 - 203	LINARES DIAZ MARIA CLAUDIA	0,36	Si
1 - 204	PAEZ S LUIS ENRIQUE / GROSSO DE PAEZ HAY	0,36	Si
1 - 301	NOVOA PARRA ELVIA ROSA	0,36	Si
1 - 302	ORDOÑEZ RUIZ LINA MARIA	0,36	Si
1 - 303	TORRES Z JUAN ALBERTO/TORRES Z SANDRA/	0,36	Si
1 - 304	CACERES H MILLER FABIAN/MILLAN C FRESSIA	0,36	Si
1 - 401	ROJAS B BIBIANA/ ROJAS B JUAN PABLO	0,36	Si
1 - 402	MEDINA RICAURTE GERMAN FERNANDO	0,36	Si
1 - 403	CASTAÑEDA DE FONSECA ALIX EUNICE	0,36	Si

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

LAA - 002

052

1 - 404	BALAGUERA LARA MARIA /CHUBB MICHAEL	0,36	Si
1 - 501	PARDO CELIS MARTHA	0,36	Si
1 - 502	DOZA BOLIVAR BETTY PALOMA	0,36	Si
1 - 504	BALAGUERA LARA MARIA / CHUBB MICHAEL	0,36	Si
1 - 601	PEÑA CALDERON DAYRO	0,36	Si
1 - 602	ENCISO L JUAN CARLOS /RODRIGUEZ R SANDRA	0,36	Si
1 - 603	DEAZA Q OLGA NUBIA / VARGAS D ANDREA DEL	0,36	Si
1 - 604	NOGALES MARCO ANTONIO / CHACON F SANDRA	0,36	Si
1 - 701	PEÑA L PATRICIA/ PEÑA L EDGAR/PEÑA NYDIA	0,36	Si
1 - 702	CASTIBLANCO GALLEGO SANDRA YANETH	0,37	Si
1 - 703	CARDENAS ESPINEL CLARA INES	0,36	Si
1 - 704	LOZANO R MARIO ALCIDES/ ZAMBRANO G EDNA	0,36	Si
1 - 801	PALACIO MORA ANA LUCIA / GUEVARA P CESAR	0,36	Si
1 - 802	ESPINOSA M JULIANA / HERNANDEZ OTONIEL	0,36	Si
1 - 804	MEJIA M FERNANDO YESID / CASTRO O LILIAN	0,36	Si
1 - 901	CASADIEGO Q EDGAR / CASADIEGO V HENRY	0,37	Si
1 - 902	DELGADO ACUÑA LEYDI/ROJAS N JORGE MARIO	0,36	Si
1 - 903	AMAYA HUERTAS MARISEL	0,36	Si
1 - 1001	AMARILLO CASTAÑEDA LUZ / HERRERA S NELSO	0,36	Si
1 - 1002	SALAMANCA ALVARADO MARTIN ENRIQUE	0,36	Si
1 - 1004	RINCON VILLA BLADIMIRO / ORTEGA J MARY	0,37	Si
1 - 1101	QUIJANO RODRIGUEZ RUBIELA	0,36	Si
1 - 1103	OSORIO HERRERA LILIANA	0,36	Si
1 - 1201	PAREJA CASTAÑEDA JAIRO	0,37	Si
1 - 1202	BANCO DAVIVIENDA S.A.	0,38	Si
1 - 1203	TELLEZ DELGADO MARIA MARGARITA	0,36	Si
1 - 1204	NARANJO PATIÑO NUBIA ESPERANZA	0,37	Si
2 - 101	POSADA DIAZ NEFID CONSTANZA	0,36	Si
2 - 102	ROJAS R WILSON ALBERTO / ARDILA L CLARA	0,36	Si
2 - 103	TORRES V REINEL / VARCO H LUCY	0,36	Si
2 - 104	PEÑA H PAOLA / HERNANDEZ A DARIELA	0,36	Si
2 - 201	CUERVO NATALIA / CUERVO J ANDRES/ CUERV	0,36	Si
2 - 202	BERNAL LEON MONICA	0,36	Si
2 - 203	NIÑO LUIS ARMANDO	0,36	Si
2 - 204	GOMEZ OLGA CECILIA	0,36	Si
2 - 301	CARDENAS BEATRIZ /	0,36	Si
2 - 303	LEIDY LILIANA / ALFONSO CARREÑO	0,36	Si
2 - 304	BENAVIDES CIRO ANDRES /ACUÑA R SANDRA	0,36	Si
2 - 401	ZAPATA N OSCAR MAURICIO	0,36	Si
2 - 402	ALFONSO HERNANDEZ DIEGO FDO	0,36	Si
2 - 403	ARISTIZABAL OSCAR / ARISTIZABAL ANDREA	0,36	Si
2 - 501	SOLANO P LUIS OSCAR/ POVEDA LILIANA	0,36	Si
2 - 502	GONZALES C WILLIAM / RODRIGUEZ P DIANA	0,36	Si
2 - 503	DIAZ DE ARCINIEGAS NURY / ARCINIEGAS D	0,36	Si
2 - 601	GALVIS NATALIA J	0,36	Si
2 - 602	MORA RODRIGUEZ JORGE HUMBERTO	0,36	Si
2 - 603	LINARES DE JIMENEZ MIRIAM RUTH	0,36	Si
2 - 604	PARRA DE JARAMILLO LIBIA	0,36	Si
2 - 702	PINZON JOSE ELBER / RODRIGUEZ P ANA LID	0,36	Si
2 - 703	MICOLTA G JUAN/ MICOLTA T JULIAN	0,36	Si
2 - 704	PEÑARANDA GLORIA ESPERANZA	0,36	Si
2 - 801	DIAZ CARLOS ALBERTO	0,36	Si
2 - 802	AYALA MYRIAM / JIMENEZ O JULIO	0,36	Si
2 - 803	NARVAEZ CORDOBA JORGE A	0,36	Si
2 - 804	CUERVO HERNANDEZ CRISTIAN M	0,36	Si
2 - 902	RODRIGUEZ GUSTAVO / FONSECA NELLY	0,36	Si
2 - 903	AREVALO B ELIZABETH	0,37	Si
2 - 904	RONCANCIO RONCANCIO JULIO ANGEL	0,37	Si
2 - 1001	GUEVARA MEDINA LUZ MARINA	0,36	Si
2 - 1002	ARIAS GIL AYDA LUZ / CORTES O MARGOT	0,36	Si
2 - 1004	FAJARDO C NELSON/ RODRIGUEZ P YASMIN	0,36	Si

3 - 303	TESID DAVID SUAREZ A	0,36	Si
3 - 304	RESTREPO GARZON JAIRO A	0,36	Si
3 - 401	GOMEZ N SANDRA IVONNE / SANABRIA B GUILL	0,36	Si
3 - 402	RODRIGUEZ MARIA HILDA / ORTIZ PEDRO ANTO	0,36	Si
3 - 403	ROCHA P JORGE / ROCHAS CUEVAS JOHANNA	0,36	Si
3 - 404	ROCHA FONSECA CAROLINA	0,36	Si
3 - 501	CASTRO MONTES DIANA TERESA	0,36	Si
3 - 502	ROMERO A LUZ MARINA/ VILLEGAS M ASDRUBAL	0,36	Si
3 - 503	BBVA COLOMBIA	0,36	Si
3 - 504	BELTRAN DIAZ JORGE H / CASAS G LUZ ENEID	0,36	Si
3 - 603	MARTINEZ L LUZ PATRICIA /MURILLO C MARIO	0,36	Si
3 - 701	BURITICA MARTINEZ OLGA/ MARTINEZ G JULI	0,36	Si
3 - 702	PARRA ALBARRACIN NELSON ENRIQUE	0,37	Si
3 - 703	BENAVIDES CARDENAS FABIO NELSON	0,37	Si
3 - 704	QUINTERO R JOHN E / CORREDOR ISSA DIANA	0,36	Si
3 - 801	MORALES GUARIN JOSE	0,36	Si
3 - 802	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
3 - 803	NELSON ESTIP CAMARGO I	0,36	Si
3 - 804	MORENO DAZA JONATAN	0,37	Si
3 - 901	BERDUGO ORDUZ ANA C/GONZALEZ P CARLOS/	0,36	Si
3 - 903	CASTA?EDA CASTAÑEDA HELLMAN	0,36	Si
3 - 904	GIRALDO H LISA FDA / CORREA JUAN S	0,36	Si
3 - 1001	PALACIO VELANDIA JULIO CESAR	0,37	Si
3 - 1002	CHAVES PEÑA NANCY C/ PAEZ GROSSO EDWIN	0,37	Si
3 - 1003	ALVAREZ GARCIA LUZ ANGELA	0,37	Si
3 - 1004	ACOSTA ME MIGUEL L / SANTANDER G SANDRA	0,36	Si
3 - 1101	BANCO DAVIVIENDA SAS / RICARDO FABIO GARCIA ALFEREZ	0,37	Si
3 - 1103	HIGUERA R JOSE I/ RODRIGUEZ DE H MARIA	0,37	Si
3 - 1104	ACOSTA FERRO GLORIA CECILIA	0,37	Si
3 - 1201	RUBIANO SANCLEMENTE / RUBIANO SOFIA	0,37	Si
3 - 1202	NARANJO DUQUE ANGELA M	0,37	Si
3 - 1203	SALAZAR BARON MAXIMINO	0,37	Si
3 - 1204	FERRO RODRIGUEZ VIRNA	0,37	Si
4 - 102	RAMOS SANCHEZ JOSE / GRANADA A ZULMA	0,36	Si
4 - 1201	CUELLAR R MARIA J/ CUELLAR R CATALINA	0,40	Si
4 - 201	CASTRO B JESUS A / CASTRO B JUAN C	0,38	Si
4 - 202	BENAVIDES R JULIANA / RINCON G CARLOS A	0,36	Si
4 - 301	CARRANZA R JUAN / CARRANZA YARLEN	0,38	Si
4 - 302	NIÑO NIÑO CARLOS RAFAEL	0,36	Si
4 - 303	SALAZAR FREDY ORLANDO/ TORRES G SORAYA	0,36	Si
4 - 401	BERNAL C CARLOS A / BERNAL MONICA C	0,39	Si
4 - 402	BOLAÑOS GARCES AURA LIDA	0,36	Si
4 - 403	PAIPA RODRIGUEZ ELIZABETH	0,37	Si
4 - 502	BOLAÑOS GUERRERO CAMILO	0,36	Si
4 - 503	AMALIA REYES BLANDON	0,36	Si
4 - 601	JIMENEZ SUAREZ ROSA ALBA	0,39	Si
4 - 602	RODRIGUEZ P PEDRO / RODRIGUEZ O CARLOS	0,36	Si
4 - 702	LAMUS DIAS MARTA C	0,36	Si
4 - 801	TARQUINO RINCON IVONNE	0,39	Si
4 - 802	BERNAL SALAZAR DANIEL	0,36	Si
4 - 803	MORENO B LUZ NELLY / MANRIQUE R EDGAR	0,36	Si
4 - 901	ACU?A CARLOS JAVIER	0,39	Si
4 - 902	AREVALO S MARIO / ROZO DE A CLARA I	0,36	Si
4 - 903	SANABRIA BARRIGA GUILLERMO	0,36	Si
4 - 1001	BONNETT ALONSO ESTEPHANIA	0,39	Si
4 - 1002	MORA PINZON RAMON	0,36	Si
4 - 1003	CRUZ DE CASTRO FLOR MARIA	0,37	Si
4 - 1101	MOLANO CASTRO CARLOS ALFONSO	0,39	Si
4 - 1102	BARBOSA SOACHA ORLANDO ALFREDO	0,36	Si
4 - 1202	MONTIEL C CARLOS/ TARQUINO CAROL J	0,37	Si
4 - 1203	BANCO DAVIVIENDA SA	0,36	Si
5 - 101	CABRA M RICARDO A/ ACUÑA GLORIA	0,36	Si
5 - 104	SANCHEZ P ORISON / GARCIA A CLAUDIA	0,37	Si
5 - 201	VARGAS LEON DIANA PILAR / ESPITIA L NELL	0,36	Si

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

LAA - 002

053



5 - 202	VEGA MORENO ALEJANDRO	0,36	Si
5 - 203	FAJARDO ALVAREZ GONZALO	0,36	Si
5 - 204	CUELLAR TOVAR RUBEN D	0,36	Si
5 - 302	PRIETO O JULIETA	0,36	Si
5 - 303	VARGAS GARCIA FABIO HUMBERTO	0,36	Si
5 - 304	CASALLAS GUTIERREZ YURI DEL MAR	0,36	Si
5 - 401	IMBACHI KARENT PATRICIA / IMBACHI EYDE	0,36	Si
5 - 402	MENDOZA ASTROZ CARLOS	0,36	Si
5 - 403	CORTES B YODY LILIANA/ ESTUPI?AN JAIME E	0,36	Si
5 - 404	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	0,36	Si
5 - 501	ALVARADO ADRIANA DEL PILAR	0,36	Si
5 - 502	PAEZ NYDIA SORAYA / CABRERA HERNANDO	0,36	Si
5 - 503	MANTILLA RUIZ JUAN CARLOS	0,36	Si
5 - 504	CARDOZO DE BARRETO MARIA / BARRETO C CAM	0,36	Si
5 - 601	SANTOS QUIROGA ROSALBA	0,36	Si
5 - 602	SERRATO OSCAR HERNAN	0,36	Si
5 - 701	ROMERO ESPITIA MANUEL / MELO C JANETH	0,36	Si
5 - 704	CASAS C HERVBEL L / MENDOZA M SANDRA L	0,36	Si
5 - 801	LOPEZ H VIVIANA	0,36	Si
5 - 802	CARRANZA GOMEZ MARTHA E	0,36	Si
5 - 803	RAMOS MONTOYA WILLIAM / NI?O B JANNETH	0,36	Si
5 - 804	SERRANO MAYORGA SANDRA LILIANA	0,36	Si
5 - 901	CASTRO CRUZ WILLTON / ALFONSO P ANGELICA	0,37	Si
5 - 902	MARTINEZ TORRES ADRIANA M	0,36	Si
5 - 903	BARRETO OJEDA NAISLA JULIA	0,36	Si
5 - 904	PEDREROS ALEJANDRA	0,36	Si
5 - 1001	ACEVEDO LIZARAZO NORBERTO	0,36	Si
5 - 1002	CARDENAS OSCAR / HERNANDEZ G CLAUDIA P	0,36	Si
5 - 1003	ALBA AREVALO MARIA T (CUERVO C YESID	0,36	Si
5 - 1004	ADAMS PEÑA JORGE EDUARDO	0,36	Si
5 - 1102	DUQUE HERRERA SUSANA / CHICA ARBELAEZ JE	0,36	Si
5 - 1103	OLAYA TRIANA DIANA / TORRES N JOSE	0,36	Si
5 - 1104	VANEGAS VALBUENA LUIS	0,37	Si
5 - 1201	DAZA GARCIA RUTH AURORA	0,37	Si
5 - 1202	JAIME BARRERA ROSA MARILU	0,38	Si
5 - 1203	RIAÑO LUNA LUZ MARITZA	0,36	Si
5 - 1204	BANCO BILBAO V ISACAYA ARG	0,37	Si
6 - 101	RODRIGUEZ B WILSON / PIRA R CLAUDIA	0,38	Si
6 - 102	CORRALES SAMPAYO DIANA	0,37	Si
6 - 103	PERILLA TOLOSA MIGUEL ANGEL	0,36	Si
6 - 104	ACOSTA ORTIZ LIDA MARCELA	0,36	Si
6 - 201	GOMEZ A NUBIA STELLA / DIAZ R JOSE	0,36	Si
6 - 202	GONZALEZ HUERFANO HECTOR	0,36	Si
6 - 204	LOPEZ GLORIA EDILMA / ROJAS L YENITH	0,36	Si
6 - 301	ROMERO ACUÑA CARLOS / BERMUDEZ DE R NOHO	0,36	Si
6 - 302	ALARCON F CAROLINA/ CLAVIJO F CARLOS	0,36	Si
6 - 303	NIÑO CAMACHO SANDRA / CARVAJAL P WILSON	0,36	Si
6 - 402	GUERRA A MAURICIO / GARCIA R LIDA	0,36	Si
6 - 404	PE?A CUBILLOS JAVIER / CASTA?EDA B MARTH	0,36	Si
6 - 501	RODRIGUEZ MORENO ELIANA	0,36	Si
6 - 502	BARATO DE LINARES SATURIA	0,36	Si
6 - 503	HERNANDEZ APARICIO GILMA	0,36	Si
6 - 504	LOPEZ LONDO?O CLAUDIA MARIELA	0,36	Si
6 - 601	GUARIN BARON MARTHA I	0,36	Si
6 - 602	MARTINEZ GOMEZ SANDRA ROCIO	0,36	Si
6 - 603	PINZON U LUIS FELIPE/ SIERRA R LILIANA	0,36	Si
6 - 604	LINARES BARATO JACQUELINE	0,36	Si
6 - 701	TABIO VELOZA SANDRA MILENA /TABIO V JULI	0,36	Si
6 - 702	BETANCUR CARDENAS GLORIA	0,36	Si
6 - 703	MANTILLA REY JULIA ADRIANA	0,36	Si
6 - 704	MEDINA QUINTANA LUIS / MORALES M DIANA	0,36	Si

6-1102	PINTO GARCIA JOHANNA / GARCIA DE F ESPER	0,37	Si
6-1103	PEÑA CIRO GLORIA YOVANA	0,36	Si
6-1104	DUARTE ARIAS JOSE ANTONIO	0,37	Si
6-1201	ROSERO PUERTO EDGAR	0,37	Si
6-1202	RODRIGUEZ B GRACIELA / VASQUEZ F JORGE A	0,37	Si
6-1203	CONTRERAS VEGA GLADYS	0,36	Si
6-1204	GONZALEZ AVILA NANCY	0,37	Si
	TOTAL ASISTENCIA	82,80	

Habiendo completado el quórum de asistencia, se procede a deliberar válidamente con el número registrado de coeficientes de copropiedad, entendiéndose que las determinaciones que se tomen cobijarán a los presentes y a los ausentes.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DÍA.

Leído el orden del día, se procede a la votación del mismo.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL ORDEN DEL DÍA?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	171	62.1550%
2- NO APRUEBA.	04	1.4400%
TOTAL	175	63.59%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el Orden del Día propuesto por Mayoría de Votos.

3. NOMBRAMIENTOS:

> PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

Para el cargo de presidente es postulada la señora Marisel Amaya del apartamento 1-903.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA A LA SEÑORA MARISEL AMAYA COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	170	61.7400%
2- NO APRUEBA.	06	2.1800%
TOTAL	176	63.92%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que la señora Marisel Amaya del apartamento 1-903 sea la Presidente de la Asamblea.

> SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, se designa como secretario de la asamblea al administrador de la copropiedad, la señora María Isabel Quintero Rodríguez.

> COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.

La señora Lina María Ordoñez postula al señor Wilson Alberto Rojas para que haga parte del comité verificador del acta.

La señora Olga Nubia Deaza del apartamento 1-603 se postula al comité verificador del acta.

La señora Liliana Segura del apartamento 6-1003 se postula al comité verificador del acta.

A través del chat el señor Ricardo Arciniegas del apartamento 2-503 se postula al comité verificador del acta.

El comité verificador del acta queda conformado por los siguientes copropietarios:

NOMBRE

APTO

- | | |
|------------------------|--------|
| 1- Olga Nubia Deaza. | 1- 603 |
| 2- Lilia Segura. | 6-1003 |
| 3- Ricardo Arciniegas. | 2- 503 |

La Presidente de la Asamblea, toma la dirección de la reunión, y realiza la lectura del reglamento para el desarrollo de la Asamblea, el cual hace parte integral del acta.

4. PRESENTACIÓN INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la Palabra la presidente del Consejo de Administración y procede a dar lectura al informe del Consejo de Administración, el cual hace parte integral del acta.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. INFORME GERENCIAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019

Ser integrante del consejo permite a los propietarios que ejercen ese cargo opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto. en pro de mantener nuestro entorno habitacional en óptimas condiciones para nuestro uso, es así que, una vez elegido el Consejo de Administración, sesionó ordinariamente cuando se requirió, un total 16 reuniones soportadas con las actas correspondientes, hasta el 31 de diciembre de 2019, y a fecha de julio 31 del 2020 llevamos realizadas 12 reuniones.

Cabe anotar que en las reuniones de consejo se trataron aspectos de tipo financiero, legales, seguridad, convivencia y mantenimiento de zonas comunes entre otros, se tomaron decisiones cuidando los intereses de la copropiedad, verificando que se cumpliera con los requisitos legales, soportes establecidos sobre lo ejecutado, los cuales están evidenciadas en el informe de gestión de administración.

Agradecemos el apoyo brindado a este grupo de trabajo.

(Original Firmado)

Marisel Amaya Huertas

Presidente Consejo de Administración

5. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR.

Toma la palabra la señora administradora y comenta que el informe fue enviado con antelación a los copropietarios, por tanto, procederá a presentar un resumen de los puntos más relevantes.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT. 900.316.871 Bogotá D.C., marzo de 2020

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, la Administración presenta el informe de gestión de periodo respectivo, relacionamos a continuación las principales actividades de gestión de tipo legal, financieras, administrativas y actualización del conjunto, desarrolladas durante la vigencia 2019.

Los objetivos y alcances logrados son el resultado del trabajo y dedicación de cada uno de los colaboradores que prestan su servicio a esta administración. el respaldo, cooperación y colaboración

- a) Cambio de la Personería y Representación Legal del Conjunto a nombre de la señora MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, en la alcaldía local de Usaquén.
- b) **Derechos de Autor:** Cuenta con el programa de contabilidad SISCO debidamente licenciado.
- c) No existe en el momento riesgo alguno en materia de acreencias laborales, a nombre del conjunto, por aportes parafiscales por parte de los proveedores.
- d) **Seguridad:** Se ha realizado rotación de personal de vigilancia y control de las rondas de marcación. No se han presentado sucesos de inseguridad dentro del conjunto.
- e) Se viene trabajado con la empresa de vigilancia Explorer, en temas de vigilancia y seguridad del conjunto, donde se han realizado cambios en algunos procesos.
- f) **Aseo y Mantenimiento:** Mejoramiento y presentación de los pisos de cada torre, mediante decapado y sellado por parte de la empresa REHOBOT SAS.
- g) **Certificación de ascensores:** El proceso de certificación de ascensores se realizó con la empresa OITEC S.A.S. A la fecha se han certificado 5 ascensores, quedando pendiente el de la torre 2. Por soporte en citofonía, ya se realizó el arreglo y se está esperando la segunda visita por parte de la empresa certificadora.

2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

2.1. CONSEJO DE ADMINSTRACIÓN.

En la asamblea ordinaria celebrada el 16 de marzo del año 2019 se eligieron como consejeros los siguientes propietarios y/o mandatarios:

Consejeros	Torre	Apto
Jerge Emiro Garcia	1	201
Juan Carlos enciso	1	602
Marisel Amaya	1	903
Carlos Andres Rincon	4	202
Pedro Enrique Rodriguez	4	602
Guillermo Barreto	5	504
Wilson Rodriguez	6	101
Claudia Lopez	6	504
Maria Victoria Cassis	6	804

Se nombró la siguiente junta directiva: presidente la señora Marisel Amaya, Vice- presidente el señor Guillermo Barreto y Tesorero el señor Wilson Rodríguez.

2.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En la asamblea del 16 de marzo de 2019 se nombraron las siguientes personas como miembros del Comité de Convivencia.

PATRICIA LEÓN	2-602
MARUJA DE ORDÓÑEZ	1-302
MARIA TERESA BARRETO	3-802
RICARDO ARCINIEGAS	2-503

3. CONTRATOS

Actualmente se tienen los siguientes contratos:



CONTRATOS CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

CONTRATISTA	DETALLE
SEGURIDAD EXPLORER	Vigilancia y seguridad privada
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	Aseo y mantenimiento
DIESELECTRICOS SAS	Mantenimiento planta electrica
ESTILO INGENIERIAS SA	Mantenimiento ascensores
EQUIPOS HIDRAULICOS	Mantenimiento equipo de bombeo
AUROS COPIAS	Servicio de copiadora y maquina
MARTHA LUCIA RICAURTE VARGAS	Diseño e implementacion SG-SST
DAVID PAVA CASILIMAS	Contador
EDILBERTO AVILA BARBOSA	Revisor Fiscal
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ	Administradora
LUZ PATRICIA GALEANO	Abogada cobro de cartera

4. PÓLIZA DE SEGUROS

Para el segundo semestre se contrató la póliza de áreas comunes con la firma Equidad Seguros, logrando una disminución en el costo sin modificar la cobertura. El valor de la renovación fue de \$32.228.227, con una cobertura del 26 de junio de 2019 al 26 de junio de 2020.

BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
Edificio (Áreas Comunes)	\$ 33.722.146.238
Muebles y Enseres	\$ 194.428.996
Equipo Eléctrico y Electrónico	\$ 104.733.069
Maquinaria y Equipo	\$ 1.464.204.652
VALOR TOTAL ASEGURADO	\$ 35.485.512.955
Responsabilidad Civil Extracontractual	\$ 500.000.000
Manejo	\$ 20.000.000
Directores y Administradores	\$ 500.000.000

Nota: El ajuste de los valores asegurados se incrementó con base en el IPC 2018,

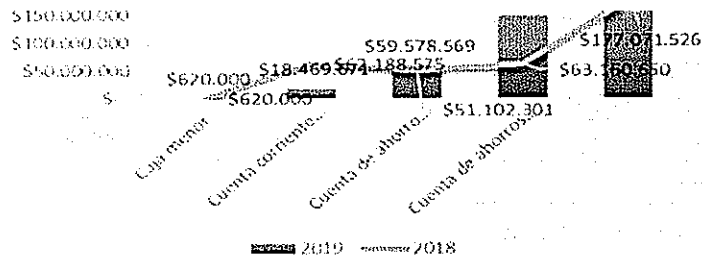
5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. CDTs: El conjunto cuenta con 2 CDTs, constituidos en el Banco AV VILLAS:

No. CDT	Valor Nominal	Fecha de Vencimiento
675-1	\$ 34.242.423	26/03/2020
705-1	\$ 19.094.028	15/03/2020
	\$ 53.336.451	

5.2. DISPONIBLE: Disponible inmediato.

Al cierre del año 2019, el disponible presenta un aumento del 81.38 % con respecto al año 2018, debido a que en el año 2019 no se realizó mantenimiento de fachadas y se ha recuperado cartera. (No se tienen en cuenta los CDTs).



5.3. RELACIÓN DE LIQUIDEZ INMEDIATA

El análisis preparado no contempla la cuenta de imprevistos, toda vez que estos rubros solamente pueden ser utilizados previa autorización de la Asamblea y se clasifica como disponible restringido.

Cuenta	2019		2018	
	Disponible	Pasivo Inmediato	2018	Pasivo Inmediato
Caja menor	\$ 620.000		\$ 620.000	
Cuenta corriente (Funcionamiento)	\$ 18.469.671		\$ 62.188.575	
Cuenta de ahorros (Fondo de Fachadas)	\$ 148.489.601		\$ 63.160.650	
Totales	\$ 167.579.272	\$ 10.622.177	\$125.969.225	\$70.631.209
Liquidez Inmediata		15,78		1,78

En este orden de ideas, en el año 2019, por cada peso que se debe, el conjunto tiene 15,78 pesos disponibles para cubrir ese pasivo, (sin tener en cuenta las cuentas por cobrar). Esta relación aumentó frente al año 2018, donde la relación era que por cada peso adeudado se tenía 1,78 para cubrir ese pasivo.

Dentro de los pasivos del 2019 se incluyen los pasivos operacionales normales del mes de diciembre de 2019.

5.4 CARTERA

La cartera a 31 de diciembre de 2019 quedó en \$ 155.505.013, presentando una disminución del 0.17%, correspondiente a \$260.968:

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2019	DICIEMBRE DE 2018	VARIACION \$	VARIACION %	% DE PARTICIPACION
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 84.452.685	\$ 93.834.815	-\$ 9.382.130	-10%	54,3%
INTERESES POR MORA	\$ 44.550.858	\$ 35.934.858	\$ 8.616.000	24%	28,6%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 424.080	\$ 571.000	-\$ 146.920	-26%	0,3%
EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	\$ 171.000	\$ 216.000	-\$ 45.000	-21%	0,1%
EXTRAORDINARIA 2	\$ 4.350	\$ 98.550	-\$ 94.200	-96%	0,0%
OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 87.000	\$ 59.553	\$ 27.447	46%	0,1%
GASTOS JURIDICOS	\$ 1.531.867	\$ 1.437.132	\$ 94.735	7%	1,0%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 652.500	\$ 873.500	-\$ 221.000	-25%	0,4%
INT. SANCION	\$ 375.500	\$ 340.500	\$ 35.000	10%	0,2%
INT. PARQUEADERO	\$ 117.900	\$ 80.700	\$ 37.200	46%	0,1%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 23.137.273	\$ 22.319.373	\$ 817.900	4%	14,9%
TOTALES	\$155.505.013	\$155.765.981	-\$ 260.968	-0,17%	100,0%

Se puede evidenciar que las cuotas de administración presentan una disminución de 10% (\$9.382.130) frente al año 2018. Los intereses de mora presentan un aumento del 28,6% (\$8.616.000, en comparación con el 2018). Este aumento se debe en gran porcentaje a la cartera que está en cobro jurídico y pre-jurídico.

La cartera por edades queda distribuida así:

Rango edades de cartera	Cartera 2019	Aptos	Cartera 2018	Aptos
1 a 30	\$ 3.290.362	30	\$ 2.967.411	30
31 a 60	\$ 1.648.400	7	\$ 4.995.296	21
61 a 90	\$ 1.408.350	4	\$ 4.663.406	8
Mayor de 91	\$ 149.157.901	13	\$ 143.139.868	16
Totales	\$ 155.505.013	54	\$ 155.765.981	75

La mayor concentración se presenta en 13 apartamentos, que se encuentran con saldo mayor a 91 días, por valor de \$ 149.157.901.

La evolución de la cartera durante el año 2019 fue la siguiente:

- A corte 31 de diciembre de 2019 hay 25 apartamentos nuevos con saldos en cartera y 30 apartamentos que vienen con saldos del año anterior, como se evidencia en el siguiente cuadro:

- Son 25 apartamentos que ingresan nuevos en cartera, por valor total de \$2.635.682, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Interior	Apto	2.019
		Total deuda
1	501	\$ 5.600
1	604	\$ 244.200
1	1103	\$ 3.000
2	102	\$ 7.000
2	401	\$ 243.000
2	701	\$ 279.900
2	804	\$ 11.200
2	904	\$ 251.000
2	1003	\$ 248.000
3	103	\$ 2.300
3	502	\$ 1.100
3	1003	\$ 249.500
3	1004	\$ 488.900
3	1201	\$ 4.000
4	701	\$ 51.800
4	902	\$ 231.382
5	103	\$ 7.000
5	501	\$ 15.400
5	504	\$ 20.000
5	603	\$ 54.600
5	1002	\$ 14.000
5	1101	\$ 207.000
6	202	\$ 11.400
6	604	\$ 13.000
6	1001	\$ 11.400
Totales		\$ 2.635.682

- Los morosos que continúan en cartera son 30 apartamentos, con un valor total de \$152.869.331, como se evidencia a continuación:

Interior	Apto	2.019
		Total deuda
1	102	\$ 155.800
1	702	\$ 1.234.100
1	803	\$ 279.600
2	103	\$ 19.150.154
2	402	\$ 35.180
2	404	\$ 2.265.178
2	504	\$ 39.400
2	702	\$ 3.773.187
3	201	\$ 2.192.037
3	203	\$ 579.230
3	403	\$ 16.000
3	501	\$ 245.000
3	901	\$ 263.920
4	101	\$ 785.700
4	103	\$ 15.559.686
4	402	\$ 2.000
4	501	\$ 182.500
4	801	\$ 266.000
4	803	\$ 26.900
4	901	\$ 831.900
4	1201	\$ 545.700
5	202	\$ 26.688.612
5	304	\$ 21.230.133
5	503	\$ 244.500
5	602	\$ 2.344.009
5	702	\$ 1.946.900
5	1203	\$ 513.400
6	102	\$ 51.156.305
6	501	\$ 22.000
6	903	\$ 294.300
Totales		\$ 152.869.331

- En el año 2019 se recuperó cartera del año 2018 por valor de \$57.908.386, correspondiente a setenta (70) unidades residenciales, como se evidencia a continuación:

1	03	\$	\$427.300	\$427.300	4	402	\$2.000	\$10.500	\$10.500
1	6-1	\$	\$257.100	\$257.100	4	501	\$182.500	\$27.683	\$27.683
1	702	\$1.234.100	\$2.243.450	\$2.243.450	4	801	\$266.000	\$315.000	\$315.000
1	803	\$279.600	\$21.000	\$21.000	4	803	\$26.900	\$13.257.582	\$13.257.582
1	1002	\$	\$14.450	\$14.450	4	901	\$831.900	\$1.480.700	\$1.480.700
1	1003	\$	\$266.100	\$266.100	4	1001	\$	\$9.877.145	\$9.877.145
1	1101	\$	\$509.000	\$509.000	4	1003	\$	\$59.553	\$59.553
1	1104	\$	\$2.300	\$2.300	4	1103	\$	\$11.813.249	\$11.813.249
2	101	\$	\$228.600	\$228.600	4	1201	\$545.700	\$255.000	\$255.000
2	301	\$	\$250.000	\$250.000	4	1202	\$	\$5.300	\$5.300
2	402	\$35.180	\$416.680	\$416.680	5	102	\$	\$231.696	\$231.696
2	404	\$2.265.178	\$228.998	\$228.998	5	201	\$	\$300.200	\$300.200
2	504	\$39.400	\$15.900	\$15.900	5	204	\$	\$203.000	\$203.000
2	601	\$	\$19.600	\$19.600	5	505	\$	\$580.000	\$580.000
2	603	\$	\$1.200	\$1.200	5	602	\$2.344.009	\$978.781	\$978.781
2	702	\$3.773.187	\$640.106	\$640.106	5	604	\$	\$654.700	\$654.700
2	704	\$	\$1.100	\$1.100	5	702	\$1.946.900	\$569.900	\$569.900
2	901	\$	\$5.300	\$5.300	5	1201	\$	\$261.300	\$261.300
2	1004	\$	\$710.950	\$710.950	5	1203	\$513.400	\$28.200	\$28.200
2	1202	\$	\$391.320	\$391.320	6	103	\$	\$14.000	\$14.000
2	1204	\$	\$14.000	\$14.000	6	304	\$	\$230.000	\$230.000
3	201	\$2.192.037	\$1.386.653	\$1.386.653	6	403	\$	\$5.300	\$5.300
3	202	\$	\$6.100	\$6.100	6	501	\$	\$231.200	\$231.200
3	203	\$579.230	\$168.430	\$168.430	6	502	\$	\$238.600	\$238.600
3	204	\$	\$1.300	\$1.300	6	503	\$	\$1.478.360	\$1.478.360
3	304	\$	\$437.400	\$437.400	6	803	\$	\$5.300	\$5.300
3	403	\$16.000	\$218.500	\$218.500	6	903	\$294.300	\$473.700	\$473.700
3	501	\$245.000	\$1.938.400	\$1.938.400	6	1002	\$	\$234.000	\$234.000
3	604	\$	\$230.000	\$230.000	6	1102	\$	\$417.900	\$417.900
3	702	\$	\$241.300	\$241.300	6	1201	\$	\$11.000	\$11.000
3	804	\$	\$5.300	\$5.300	Totales		\$18.817.941	\$57.908.386	\$57.908.386
3	901	\$263.920	\$6.900	\$6.900					

CARTERA EN COBRO JURÍDICO Y PREJURÍDICO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La cartera en jurídico y prejurídico está a cargo de la abogada Luz Patricia Galeano, quien a la fecha tiene a su cargo los siguientes apartamentos:

CARTERA EN PREJURÍDICO:

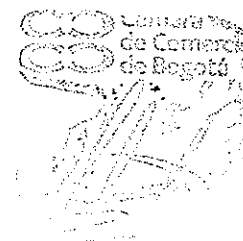
Torre	Apto	Saldo a Dic 2019
2	404	\$ 2.265.178,00
3	201	\$ 2.192.037,00
5	602	\$ 2.344.009,00
Total		\$ 6.801.224,00

CARTERA EN COBRO JURIDICO

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019	Detalle
2	103	\$ 19.150.154,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
2	702	\$ 3.773.187,00	Con demanda judicial, pago al conjunto, tiene pendiente los honorarios.
4	103	\$ 15.559.686,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	202	\$ 26.688.612,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	304	\$ 21.230.133,00	Con demanda, adelantando medidas cautelares.
6	102	\$ 51.156.305,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
Total		\$ 137.558.077,00	

En el año 2019 se terminaron los procesos del apartamento 4-803 (\$13.257.582) y 4-1103 (\$11.813.249) por pago total de la deuda. El recaudo de cartera jurídica fue de \$25.070.835.

Valor recaudo de cartera pre jurídico 2019: \$5.285.581.



Torre	Apto	Recuperación en prejudicio
2	404	\$ 228.998,00
2	1004	\$ 710.950,00
3	201	\$ 1.386.653,00
4	901	\$ 1.480.700,00
6	503	\$ 1.478.280,00
Total Recuperado		\$ 5.285.581,00

Recaudo total por gestión de abogada \$30.356.412.

5.5. ASPECTOS CONTABLES:

Las consignaciones sin identificar incrementan el desgaste administrativo ante las entidades financieras para la aclaración de las consignaciones sin identificar.

FECHA	DETALLE	VALOR
AÑO 2019		
10/01/2019	Tf - 131115941	\$ 700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 14.700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 5.400,00
08/11/2019	RDB 4295 08/11/19	\$ 228.000,00
17/12/2019	PSE REF 2041	\$ 221.000,00
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 469.800,00

5.6. EJECUCIÓN PRESUPUESTO 2019:

Como apoyo a la información financiera enviada, a continuación, se presenta un resumen de la ejecución presupuestal, en razón a sus diferentes variaciones.

Ingresos: Se presentaron en mayor proporción de lo presupuestado un 4.11%. Los rubros fueron:

- Intereses moratorios.
- Parqueaderos.
- Salón social.
- Sanciones inasistencia asamblea.
- Intereses.
- Rendimientos financieros CDTs.

Gastos: la ejecución de los gastos fue superior a lo presupuestado en un 4,44%, representada así:

Rubros que presentaron menor ejecución:

- Honorarios.
- Póliza de áreas comunes.
- Servicios: se presentó disminución en aseo, acueducto, energía y teléfono
- Gastos legales.
- Gastos de mantenimiento: Ascensores, puertas, jardines, planta eléctrica, extintores, tanque de agua, fumigación, mantenimiento equipo de gimnasio, mantenimiento equipo de incendio, actualización motobomba, actualización ascensores, computación.
- En gastos de administración, elementos de aseo, elementos de cafetería, papelería y fotocopias, movilización urbana, gastos de asamblea.
- Gastos bancarios, porque se realizó nueva negociación con Av. villas, bajando el costo por cada operación a un peso.

Rubros que presentaron mayor ejecución:

ninos, día de veintas, novena de navidad. Adornos navideños.
Mes a mes se ha realizado el análisis de la ejecución presupuestal y se han realizado los ajustes pertinentes.

6. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, PROYECTOS Y MANTENIMIENTOS:

6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a) **Comité de convivencia:** Se destaca el compromiso y colaboración de todos los integrantes.
- b) **SG-SST:** Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con el Decreto 1072 del 2015, resolución 1111 del 2017, el conjunto debe implementar esta normatividad, se contrató a la señora Martha Lucía Ricaurte Vargas, profesional en Seguridad y Salud en el Trabajo, para realizar el diagnóstico e implementación del SG-SST, labor que se viene ejecutando, logrando el soporte documental, capacitaciones, señalización y realización del simulacro. Se participó en el simulacro distrital del 2 de octubre de 2019, logrando la participación de 37 personas en total, actividad reportada al IDEGER.
- c) **Certificación de ascensores:** Se realizó con la empresa OITEC LTDA. En la actualidad hay 5 ascensores certificados, falta uno el cual ya se subsanó la no conformidad y se solicitó la segunda visita de OITEC, para su respectiva certificación.
- d) Querrela instaurada por la señora Virna Ferro Rodríguez, en contra del conjunto, por daños en su depósito. Se han realizado 4 reuniones con el inspector de policía de Usaquén, en las cuales no se ha llegado a ninguna decisión.
- e) Querrela anónima, por supuesta trasgresión al código de policía, al modificar fachadas y generar modificaciones estructurales a la recepción. Se atendió visita al conjunto, en la cual el ingeniero determinó que no había violación alguna en el mantenimiento realizado a la portería.

6.2. PROYECTOS REALIZADOS:

- a) Mantenimiento de la portería.
- b) Centralización del CCTV, se adquirió un DVR de 16 canales, DD de 4 teras, cambio de cableado, cambio de 18 cámaras.
- c) Inicio de la instalación de pasamanos en las escaleras.

6.3. MANTENIMIENTOS:

- a) Se ejecutó el mantenimiento preventivo mensual de los ascensores, motobombas y cada tres meses de la planta eléctrica.
- b) Mantenimientos diarios de aseo en garajes, zonas comunes y torres, de igual forma decapada de pisos de las torres cada 6 meses.
- c) Mantenimiento de jardines cada semana. Con la participación del Comité de Convivencia y un jardinero suministrado la empresa de aseo como un valor agregado.
- d) Mantenimiento de pozos de aguas lluvias, realizado por parte del todero cada 2 meses.
- e) Mantenimiento de cajas de aguas negras cada 6 meses. Algunas son realizadas por el todero y otras se contrata con un tercero para realizar el mantenimiento con sonda eléctrica.
- f) Mantenimiento correctivo a las puertas de acceso a las torres 3 y 5 (cambio de tablero).
- g) Mantenimiento de las puertas de los cuartos de basura, una vez al año.
- h) Se pintaron los puntos fijos de la torre 6.
- i) **Mantenimiento de placa por humedades en parqueaderos, se han venido realizando de acuerdo con las necesidades. Durante el año 2019 se intervinieron 8 zonas, distribuidas en zona vehicular detrás de la torre 4, jardineras de la parte trasera de la torre 2, parte trasera de la torre 3, jardinera frente torre 5.**
- j) Implementación de la citofonía virtual.
- k) Mantenimiento de preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- l) Mantenimiento de fachada de los apartamentos del último piso de las torres 1, 2, 3 y 6.
- m) Mantenimiento de la recepción, con recursos de la recuperación de cartera, apoyo de la empresa de vigilancia y presupuesto de mantenimiento de áreas comunes.

6.4. ADQUISICIONES

1. DVR 16 canales, con DD 4 teras.

2. 18 cámaras.
3. Señalización.
4. Computador portátil marca LENOVO para la oficina de administración.

Señores propietarios y miembros del Consejo de Administración, agradezco todo el apoyo y compromiso demostrado en cada momento para el logro de las actividades propuestas.

MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ

Administradora

La Administradora procede a presentar avances en el año 2020:

AVANCES DEL AÑO CON CORTE A JULIO 31 DE 2020

FINANCIEROS

- La cuota de administración se incrementó a partir del 1 de enero de 2020 en el 6%.
- Durante los meses de mayo, junio y julio no se cobraron intereses moratorios, atendiendo al decreto 579 del 2020, donde se modificó temporalmente la ley 675 y se facultó a la propiedad horizontal a no cobrar intereses durante esos meses y, de igual manera, a las personas que se encontraban al día a aplicarles los descuentos respectivos hasta el último día del mes.
- A partir del mes de marzo de 2020 no se tienen ingresos por alquiler de salones sociales y otros ingresos de parqueaderos han sido limitados.
- Se ha venido realizando la provisión del fondo de imprevistos y fondo de fachadas regularmente.
- A la fecha el conjunto ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones financieras.

CONTRATACIÓN

- Se renovó el contrato con la empresa de vigilancia y aseo.
- Se continúan los contratos de mantenimiento con las mismas empresas, que son las que vendieron los equipos instalados en el conjunto, tales como motobombas, ascensores y planta eléctrica.
- Se renovó el seguro de áreas comunes con Equidad Seguros por un valor de \$ 33.765.000, el cual es inferior al año anterior.
- Se contrató la consultoría para iniciar el proceso de mantenimientos de fachada de las torres 3 y 4, pero debido a la pandemia no se han podido iniciar.
- Se contrató la consultoría para solucionar los problemas de filtraciones en las placas de los parqueaderos y de las plazoletas.

MANTENIMIENTOS

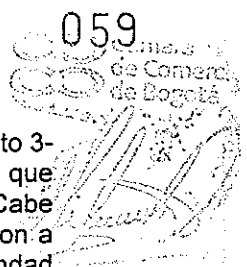
- Se está terminando de hacer el mantenimiento del parque infantil, instalando una cancha de baloncesto, reubicando los juegos y renovando la pintura.
- Se mandaron a hacer carteleras y se están realizando los protocolos de bioseguridad, para cuando se permita abrir las áreas comunes de los niños.
- Se realizó cambio de codo en el cuarto de basuras de la torre 4. Es importante recordar el buen uso que todos los residentes le deben dar a los ductos de basura, ya que en la torre 4 se han presentado taponamientos y daños en varias ocasiones.
- Se están realizando mantenimientos de fisuras en las fachadas de las torres 1, 3 y 6.
- Se realizó cambio de cámaras en los ascensores.

ASPECTOS DE CONVIVENCIA

- Durante el tiempo de cuarentena se han presentado varias quejas de constantes ruidos. Es importante tener un poco de tolerancia y empatía con los vecinos y cumplir con las normas para una sana convivencia. Cabe recordar que hay muchos residentes trabajando en casa, niños recibiendo clases, entre otras actividades. Por tanto, es necesario ser conscientes que

se ordenó el desmonte del techo del parqueadero exterior número 232 que fue instalado sobre la plataforma común del conjunto, el cual colinda con el techo del depósito No. 23 de propiedad de la señora Virna, debiendo restituirse la zona a su estado original como fue entregada por la constructora y para lo cual los assembleístas aprobaron el plazo de un mes que finalizó el 20 de abril de 2019, no se ha llevado a efecto, y las grietas causadas en su depósito son cada día mayores. Al respecto la señora administradora aclara que la querella en mención se encuentra en la inspección de policía y están a la espera de la respuesta.

- El señor Edwin Páez del apartamento 3-1002 opina que no se le ha dado respuesta a la copropietaria que interpuso la querella, ya que la pasada asamblea estableció un mes de plazo para retirar los elementos mencionados, no solo por el inconveniente generado a la copropietaria, sino por las repercusiones legales que también podrían generar en el conjunto, lo cual no se llevó a cabo. Por tanto, sería importante saber si las personas que no han recibido el beneficio de disponer de su depósito, lo pueden llegar a tener, o qué decisión ha tomado la administración al respecto. La señora administradora informa que ya se ha desmontado en uno de los depósitos y se deben quitar los demás lo antes posible. Igualmente aclara que en el consejo se ha discutido el tema, pero se tuvieron en cuenta las visitas de inspección de la Alcaldía que no se han logrado realizar.
- La señora Diana del apartamento 5-1103 manifiesta que le causa asombro que la señora Virna lleva dos años con su reclamación y la decisión que se tomó al respecto no se ha ejecutado. Al parecer la señora Virna tuvo afectación en los bienes que tenía dentro de su depósito y lo que se habló fue que se establecerían responsabilidades, especialmente de quien instaló el techo sobre el parqueadero afectando su depósito. Es importante que la administración haga claridad al respecto. La señora administradora comenta que la querella está instaurada desde enero de 2018 y no ha avanzado por varias razones: la administración no puede retirar el techo porque ya está ante la Alcaldía para poder generar el proceso de desmonte. La propietaria de este depósito está en su derecho y está reclamando ante la inspección de Policía, donde ha colocado un derecho de petición y una tutela por violación de sus derechos al debido proceso. En cuanto a los depósitos, el consejo determinó estar pendiente de la decisión de la querella instaurada, igualmente el consejo y la administración les ratificó que estaban en la obligación de retirarlos.
- La señora del apartamento 4-102 manifiesta que, al estar en el primer piso, se han visto perjudicados constantemente por los olores generados en el shut de basuras y en varias ocasiones han tenido que llamar a la portería porque al estar lleno el shut, la basura se sale. Por tanto, de manera cordial solicita que se dé una solución definitiva a este inconveniente, ya que los mantenimientos incrementan los costos, pero no lo soluciona. La señora administradora comenta al respecto que el shut de basuras se asea todos los días y se desinfectan los ductos de basura con la manguera contra incendios. Desafortunadamente algunos residentes no le dan el debido manejo al shut de basuras, como se ha indicado en las carteleras. Hay personas que tienen mascotas, familiares enfermos y no llevan los desechos directamente al shut de basuras, sino que los arrojan por los ductos, donde las bolsas se rompen y generan fuertes olores en el shut, siendo los primeros pisos los más afectados porque ahí es donde llega la basura. Para ello es importante que los residentes tomen conciencia del buen uso del shut de basura, igualmente se revisarán las posibles opciones que se puedan tener en cuenta para mejorar ese servicio.
- El señor del apartamento 3-1101 comenta que su depósito está inmediatamente enseguida del de la señora Virna, en donde se han evidenciado grietas, lo cual fue expuesto a la asamblea mediante un correo e hizo un trámite con el conjunto Ikona 167 que está al lado, de donde realizaron la visita e indicaron que a ellos no les corresponde. También presentó la solicitud ante la administración y le manifestaron que, al ser áreas privadas, no tendrían responsabilidad, sin embargo, es importante aclarar que las afectaciones fueron causadas por obras no permitidas, por tanto, se espera no tener que llegar a la situación que está viviendo la señora Virna, de esperar dos años para obtener una solución. La cubierta que se instaló tiene unos tornillos muy fuertes y seguramente en la profundidad del piso afecta los muros, de ser así ¿quién hace el arreglo dentro del depósito que se encuentra resquebrajado en el muro? Hay seguros que pueden llegar a ser utilizados por el conjunto, para dar solución pronta a este tipo de situaciones y no esperar a entablar una querella, que solo será perjudicial para todos. La señora presidente de la asamblea aclara que los depósitos que se están viendo afectados, como el de la señora Virna, se debe a la estructura que se montó y que en años anteriores se aprobó por asamblea, lo cual está ocasionando las grietas y



posiblemente humedades dentro de los depósitos. Con respecto al caso del apartamento 3-1101 la señora administradora propone, que se contrate un diagnóstico para revisar lo que está pasando con las grietas en los muros y sobre este establecer el proceso a seguir. Cabe aclarar que cuando se inició la construcción de los edificios en la primera etapa, fueron a hacer actas de vecindad, pero la constructora en su momento no hizo las actas de vecindad de los depósitos, los cuales son áreas privadas y tienen escritura independiente. Por tanto, es necesario contar con un diagnóstico y con base en éste generar las reclamaciones pertinentes por los depósitos que han sido afectados. La señora presidente aclara que éste es un caso particular y la administración ya realizó trabajos a ese depósito con recursos del conjunto, sin embargo, la propietaria no ha estado conforme, razón por la cual se llevó el caso a la Alcaldía.

- El señor del apartamento 4-202 manifiesta que este tema ha sido un desgaste para el conjunto, además de la buena fe con la que ha gestionado la administradora. Igualmente considera que las personas que realizaron estas obras, con las que afectaron a otros copropietarios, sean vinculadas al proceso puesto que son los que generaron el daño en áreas privadas.
- La señora Marcela Ardila del apartamento 2-102 comenta que, previamente a la asamblea, solicitó de manera respetuosa a la administración un tiempo superior a los dos minutos, ya que se han presentado afectaciones a la copropiedad, por tanto, la señora Marcela sugiere que se tenga en cuenta esta solicitud. En el año 2013 se presentaron goteras en el depósito número 23 de propiedad de la señora Virna Ferro, propietaria del apartamento 3-1204, las cuales, por intermedio de la administración, fueron solucionadas por la constructora Convinor. En el año 2014, con autorización de la asamblea ordinaria de copropietarios del 9 de marzo de 2013 y del consejo de administración, se instaló la cubierta del parqueadero 232 del apartamento 2-102. El 20 de junio 2017 en respuesta al derecho de petición, interpuesto por la señora Virna Ferro el 12 de junio de 2017, la entonces administradora Patricia Reyes y el comité de convivencia le responden que el 5 de abril de 2017 la administración del conjunto firmó un contrato con el señor Héctor Joaquín para responder por las humedades de su depósito. Así mismo le informaron en respuesta el 7 de mayo, que debido al fuerte aguacero y al movimiento de tierras que se está realizando en el lote contiguo, su depósito nuevamente presentó humedad. Por lo cual se requirió al contratista para la garantía donde se localiza la estructura metálica que instaló un propietario, para se hicieran pruebas con azul de metileno y así identificar el origen del agua, sin obtener resultados positivos, pues no aparece este elemento por su humedad. El 21 de septiembre de 2017 la señora Johana Milena Pinto, presidente del consejo de administración del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, en respuesta del comunicado arreglo de depósitos...

La señora presidente propone dejar este tema para discutirlo en proposiciones y varios.

6. PRESENTACIÓN INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Toma la palabra el señor Ricardo Arciniegas del apartamento 2-503 y comenta que el comité de convivencia estuvo compuesto por los señores: Maruja Ruiz, Patricia León, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Igualmente comenta que el informe del comité correspondiente al año 2019 fue enviado con antelación a los propietarios, por tanto, procederá a hacer algunas salvedades importantes de las situaciones de convivencia que se han presentado en lo que va corrido del año 2020, especialmente durante la cuarentena.

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2019 - 2020

1. GENERALIDADES

El Comité de Convivencia estuvo conformado por Patricia León, Maruja Ruiz, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Se realizaron un promedio de dos (2) reuniones mensuales cumpliendo con el

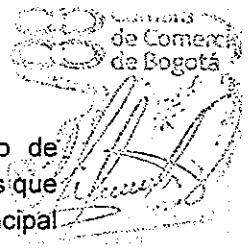
1. Música y ruidos a alto volumen o a deshoras
2. Problemas por comportamiento de Mascotas
 - a) Orinar en el área común o en los balcones
 - b) Ladridos permanentes
 - c) Sacar las mascotas por la portería o sin correa
3. Juegos de niños y niñas en los jardines
4. Bicicletas y triciclos en los balcones
5. Trastos en los balcones
6. Ropa, tapetes y otros colgados en los balcones
7. Fumar o arrojar agua en los balcones
8. Trastos en los parqueaderos

Además, se solicitó al Consejo de Administración y a la Administración, con los soportes y cumplido el debido proceso, que se aplicara la multa correspondiente a un apartamento por la reiteración de una mascota orinando en el balcón y afectando los pisos inferiores y las áreas comunes del Conjunto.

Junto con las llamadas de atención, a través de las carteleras de los pasillos y ascensores del conjunto y en el televisor de la portería, se desarrollaron campañas para promover el cumplimiento de las Normas de Convivencia al respecto de los temas anteriores, logrando un alto porcentaje de aceptación y solución de los citados problemas.

3. EVENTOS DE INTEGRACIÓN

- a) **VIEJOTECA PARA CELEBRAR EL DÍA DE LA MADRE Y DEL PADRE.** - Se realizó el día 8 de junio, con asistencia de algo más de 120 personas, entre madres y padres de todas las edades, con la animación de un DJ profesional y una orquesta, una fiesta bailable acompañada de animación y rifas entre los participantes. También se ofreció como refrigerio una porción de lechona y una cerveza por cada participante del evento. Agradecemos especialmente la valiosa colaboración de los Administradores y de su hijo, además de la de algunos miembros del Consejo de Administración. Se logró un gran éxito y satisfacción por parte de los asistentes al evento.
- b) **RENOVACIÓN Y MEJORAS DEL SALÓN DE JUEGOS.** - En el mes de Julio de 2019, gracias a la donación de un cuadro pintado al óleo por nuestra compañera Maruja Ruiz, efectuamos una rifa y con el dinero producto de ésta, adicionalmente a los ingresos obtenidos de la Viejoteca, se adquirieron varios elementos, entre ellos dos mesas con sus respectivas sillas, un fútbol, juegos de mesa y decoración para el entretenimiento de los niños y los adultos de nuestro Conjunto.
- c) **FERIA EMPRESARIAL.** - Los días sábado 30 de agosto y domingo 1o. de septiembre de 2019, en los salones de la etapa dos, con la participación de 43 expositores distribuidos en áreas para los productos generales y áreas de comidas. Se contrató un servicio de platos de carne llanera en el BBQ con gran acogida por parte de la comunidad. Los dineros producto del alquiler de mesas y las ganancias del BBQ fueron entregados a la Administración para su contabilización y posterior uso en las actividades del Comité de Convivencia, principalmente la Fiesta de los Niños.
- d) **FIESTA DE LOS NIÑOS.** - Se realizó el evento el día sábado 26 de octubre de 2019, con una asistencia de 60 niños bellamente disfrazados, con un acompañante por cada uno. La empresa contratada para la Recreación instaló dos grandes deslizadores inflables en el parqueadero de la parte posterior del conjunto y los niños se divirtieron en ellos durante cerca de dos horas. Enseguida se trasladaron al salón grande de la etapa dos, donde se les brindó recreación dirigida, concursos y al final se les entregó un refrigerio consistente en una Cajita Feliz de McDonald's para todos los niños asistentes.
- e) **FIESTA DE LAS VELITAS.** - Se llevó a cabo el 7 de diciembre, a partir de las 6 pm en la plazoleta central, con la participación de un gran número de residentes. Se elaboraron bolsas decoradas para las velitas con el fin de preservar la seguridad de los asistentes y a la vez proteger el piso de la plazoleta. Muchos residentes aportaron comestibles, dulces, bizcochos y gaseosas para compartir y la Administración ofreció un Canelazo para el disfrute de todos los asistentes.



4. AGRADECIMIENTOS

El Comité de Convivencia 2019 - 2020 agradece de manera muy especial al Consejo de Administración, a la Administración, al personal de Aseo y de Vigilancia y a todos los residentes que contribuyeron decididamente en el logro de los objetivos propuestos, tanto en su misión principal como es la de mantener una sana convivencia entre vecinos y un ambiente de armonía y decoro en nuestro Conjunto, además de los eventos realizados para esparcimiento y socialización de la comunidad.

Queremos resaltar el comportamiento de la gran mayoría de nuestros residentes que cumplen cabalmente las normas del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, dando un valioso ejemplo de cultura y buenas relaciones entre vecinos.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Conjunto Altos de Tierra Santa

Patricia León

María Teresa Barreto

Maruja Ruiz

Ricardo Arciniegas

El principal inconveniente ha sido por los ruidos generados en algunos apartamentos, lo cual ha causado incomodidad a quienes están estudiando y trabajando desde casa. Por tanto, se recomienda a todos los residentes del conjunto a moderar cualquier ruido que pueda causar molestia a los vecinos y tener la suficiente prudencia y tolerancia para que todos puedan mantener una sana convivencia. Para ello se espera contar con la colaboración y el compromiso de todos y cada uno de los residentes del conjunto.

El segundo inconveniente se debe a las mascotas que dejan ladrando todo el día en algunos apartamentos, especialmente en la torre 2. Se han recibido muchas quejas por esta molestia. Invitamos a los dueños de estas mascotas a que tomen medidas al respecto para corregir esta situación lo antes posible.

El tercer inconveniente se debe a los residentes que sacan las mascotas a hacer sus necesidades en las diferentes zonas comunes del conjunto, lo cual ha generado la aplicación de una multa por esta mala conducta.

Igualmente se recomienda no utilizar los balcones ni la parte posterior de los parqueaderos como depósitos para dejar objetos, bicicletas, muebles, tablas, llantas, entre otras cosas, ya que hacen parte de la estética del conjunto, además son zonas comunes de uso privado de los apartamentos y por tanto están sujetos a la reglamentación de las áreas comunes y su debida destinación. Durante este tiempo se han enviado comunicados y llamados de atención, pero algunos residentes continúan con estas conductas.

Debido a la emergencia sanitaria no se pudieron realizar los eventos del Día de la Madre, la Viejoteca, la Feria Empresarial, la Fiesta de los Niños y seguramente el Día de las Velitas y la Navidad. Se espera que el próximo año se puedan realizar estos eventos que enriquecen mucho al conjunto y la convivencia entre vecinos.

El señor Arciniegas agradece al consejo, a la administración y a todos los residentes del conjunto que cumplen con la reglamentación del manual de convivencia, y se espera que este año no se presenten más inconvenientes para tener una convivencia tranquila y agradable.

La señora presidente aclara que todos los temas que están comentando a través del chat, serán discutidos en proposiciones y varios.

7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DE REVISOR FISCAL.

Se ha examinado los estados financieros al

a los procedimientos y políticas que se están llevando.

La auditoría no solo incluía una base selectiva de información, también se hizo un equipo para verificar toda la parte de contratación, documentación que respalda la información reflejada en los estados financieros.

Durante el año 2020 se continúa con la labor de ejecución como en el año 2019 y la verificación de todo lo que se ha venido presentando.

El resultado de la auditoría también incluye una evaluación de normas y principios utilizados al interior de la copropiedad, verificando las cifras razonables y las estimaciones que se presentaron en los estados financieros. Mensualmente el consejo de administración tenía un espacio para entrar a verificar, revisar y evaluar todo lo correspondiente a los estados financieros y las ejecuciones presupuestales, con las recomendaciones de la revisoría fiscal, en caso de tener algún comentario adicional a las ejecuciones.

La su opinión los estados financieros presentados, fueron tomados fielmente de los libros de la contabilidad, los cuales reposan en la administración, y están avalados con un software de propiedad del conjunto y presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre de 2019, lo cual está de acuerdo a las normas y principios de contabilidad, que la ley les exige. La administración ha llevado la contabilidad conforme a estas leyes y a las técnicas contables que se derivan de las mismas, como las operaciones o registros contables, actos de los administradores. Las actas de consejo y de asamblea fueron revisadas, las cuales están a disposición de los copropietarios en la administración.

En la ejecución presupuestal de gastos del año 2019 algunos rubros fueron mayores, como el rubro de acueducto, zonas comunes, cámaras de video, diseño plan de emergencia, provisión deudores, bienestar social, celebraciones especiales. Cabe aclarar, que estos rubros fueron motivados a emergencias, caso fortuito o fuerza mayor en el evento en que no se ajustase como el recibo de acueducto, la instalación de algunas cámaras, lo que hizo que el presupuesto se modificara, en donde se presentaron las variaciones más significativas. Sin embargo, se cumplió en gran parte la ejecución presupuestal y lo aprobado en la asamblea del año 2019.

Los consejeros participaron en las reuniones mensualmente, a las que como revisor fiscal fue invitado y participó activamente en los diferentes temas de la copropiedad.

El plan de gestión, seguridad y salud en el trabajo al 31 de diciembre de 2019 se encuentra actualizado, de acuerdo a la implementación de ley 1562 y los decretos reglamentarios, adicionalmente se recibieron algunas capacitaciones, no solo a los consejeros, sino también a los proveedores y prestadores del servicio de la copropiedad para entrar en cuanto a la dinámica de la normatividad del plan de gestión.

Al 31 de diciembre de 2019 la copropiedad cuenta con todo lo concerniente a la política de datos; al respecto cabe aclarar, que deben ser muy prudentes y no suministrar ningún tipo de información que vaya a comprometer la responsabilidad al entregar datos que no están autorizados para dar.

La copropiedad cuenta al 31 de diciembre de 2019 con el reglamento establecido y actualizado. El comité de convivencia se reunió y dirimió algunos conflictos, hizo algunas sugerencias, recomendaciones y demás, con respecto a la convivencia de la copropiedad.

La cartera morosa está representada en 55 apartamentos que adeudan \$ 155.000.000, de los cuales, 10 apartamentos presentan deudas superiores a \$ 1.500.000, que suman \$ 146.000.000, correspondiente al 94.37% del total de la cartera y sobre los cuales, se adelantan procesos pre jurídicos y jurídicos para tratar de recuperar estos recursos.

El fondo de imprevistos se encuentra monetizado en una cuenta del conjunto en el Banco AV Villas por un valor de \$ 59.578.568.55, cuyo uso y destinación está sujeta única y exclusivamente a la aprobación de la asamblea general de copropietarios. Dicho valor se viene provisionando y monetizando mensualmente, correspondiente al 1% al valor del presupuesto.

Se cuenta con unas reservas ocasionales constituidas a un fondo de excedentes por valor de \$ 7.106.888.4 y una reserva para arreglo de fachadas por valor de \$ 194.155.270.88, los cuales se

encuentran monetizados en el Banco AV Villas por valor de \$ 148.489.690 y un CDT por valor de \$ 53.336.451.

En cuentas por pagar se tienen \$ 9.000.000 correspondiente en su mayoría, a los arreglos en zonas comunes por \$ 7.000.000 y servicios públicos \$ 1.200.000. Lo cual demuestra una situación muy sana en el manejo de proveedores al 31 de diciembre de 2019.

La copropiedad ha venido presentando una situación financiera bastante estable, ha cumplido con todo el ordenamiento legal con respecto a derechos de autor, la utilización del software, el pago mensual de los impuestos como la retención en la fuente, la presentación de medios magnéticos ante la DIAN e impuestos Distritales.

No existe demanda o litigio en contra de Altos de Tierra Santa, existen algunos requerimientos de parte de los copropietarios que se han venido subsanando.

En hechos posteriores se informa, que la asamblea fue aplazada por razones legales y de orden prioritario, para beneficio de la comunidad de evitar contagios del COVID-19. Lo anterior, con base en el decreto 575 de 2019 de emergencia económica, el cual los facultaba para que este tipo de asambleas se aplazara hasta el 30 de junio y de ahí en adelante se volvería a convocar a la asamblea.

Se presentaron ajustes y protocolos de bioseguridad al interior del conjunto, para el personal de vigilancia, proveedores, copropietarios y personas externas. Esto con el fin de ofrecer seguridad a los residentes del conjunto. Igualmente se adaptaron algunas normas sanitarias y reglamentarias, que generaron el desembolso de algunos gastos referentes a elementos de bioseguridad, elementos de aseo y demás.

La ejecución de mantenimientos de 2020 se ha venido trabajando de acuerdo al año 2019, la cual se verá reflejada en el presupuesto que se va a presentar para este año.

A partir de marzo de 2020 no se tuvo acceso a la rama judicial sino hasta después del mes de junio, en donde hasta ahora se está tratando de hacer algún tipo de audiencias virtuales, por efectos de la pandemia.

Igualmente se siguen reuniendo mensualmente con el consejo de administración en forma virtual. Adicionalmente se adelantaron arreglos en el parque infantil durante este tiempo de emergencia sanitaria.

La señora presidente agradece al comité de convivencia por la gran gestión y tiempo que han dedicado a los jardines, a la solución de conflictos internos de la copropiedad, entre otras actividades.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019.

Toma la palabra el señor David Pava Casilimas, contador de la copropiedad, y comenta que los estados financieros fueron enviados oportunamente a los copropietarios, por tanto, procederá a resolver a las inquietudes o dudas que haya al respecto.

Intervenciones:

- A través del chat, un copropietario pregunta: ¿Se tiene algún flujo de caja proyectado para este año? El señor contador comenta que se cuenta con un presupuesto que se presentará en la asamblea. Sin embargo, realiza la presentación del presupuesto ejecutado a 31 de agosto de 2020.
- La señora del apartamento 2-201 pregunta, ¿Cómo se va a presentar el presupuesto frente a lo ejecutado durante este año? Al respecto el señor revisor fiscal comenta que el presupuesto del año 2020 se ha trabajado con base en el del año 2019, en donde la asamblea podrá evaluar lo que se ha ejecutado durante este año y lo que se tiene para los tres meses que faltan del mismo. Igualmente es importante analizar los proyectos que se pueden realizar, ya que los mantenimientos de calderas, lavado de tanques, planta eléctrica, entre otros, son necesarios y se han ejecutado durante este año.

copropiedad tiene un costo que oscila entre \$ 37.000.000 y \$ 38.000.000. En el presupuesto se puede evidenciar que sobre-ejecutaron casi \$ 18.000.000 en solo mantenimiento de áreas comunes. Se ha venido adelantando el mantenimiento de acuerdo con los cronogramas que se tienen establecidos en la copropiedad.

El señor contador aclara que los ingresos presupuestados para el año 2019 fueron de \$ 778.400.000 y se ejecutaron \$ 810.365.000, correspondiente al 104.11%, las cuotas de administración de ejecutaron al 100%, los intereses de mora fueron de \$23.740.000, parqueadero de visitantes \$ 11.037.000, inasistencia a asamblea \$2.235.000, rendimientos generados por de los CDT \$ 4.778.000. descuentos de cuotas administración, consejo de administración y comité de convivencia

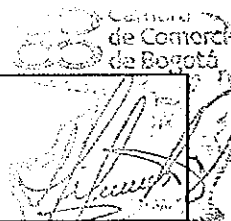
El total de gastos aprobado en la asamblea de 2019 fue de \$ 778.400.000 y se ejecutaron \$ 812.927.000, correspondiente al 104.44%. Los honorarios se presupuestaron en \$ 52.132.000 y se ejecutaron \$ 50.798.000, seguros \$ 34.135.000, para el rubro de mantenimientos que es el más fuerte se presupuestó \$ 112.639.000 y se ejecutó \$ 130.358.000 en el que se encuentra el mantenimiento de las zonas comunes en donde se presupuestó \$ 19.768.000 y se ejecutó \$47.429.000, en las cámaras de video el conjunto realizó una inversión importante de \$ 16.332.000 con un presupuesto de \$ 3.347.000, en instalaciones eléctricas se mantiene el valor, las depreciaciones no son presupuestales, los gastos diversos se presupuestaron en \$ 29.869.000 y se ejecutaron \$ 30.868.000, las provisiones se presupuestaron en \$ 85.624.000 y se ejecutaron \$ 113.562.000, las cuales se ven afectadas principalmente por la provisión de cartera. El resultado del ejercicio es un déficit de \$ 2.562.000.

El Presidente de la Asamblea somete a votación la aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2019.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	198	71.89%
2- NO APRUEBA.	09	3.25%
TOTAL	207	75.14%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueban los estados financieros a 31 de diciembre de 2019, por mayoría de votos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO A 31 de Diciembre de 2019 y 2018 Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29
Inversiones	4	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87
Deudores Copropietarios	5	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06
Reclamaciones - Aseguradora		0	0	0	N/A
Intereses CDT's	6	144.760	343.693	-198.933	100,00
Total Activo Corriente		374.120.913	347.185.972	26.934.941	7,76
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		4.374.732,00	1.240.000,00	3.134.732	252,80
Muebles y enseres		1.965.800,00	0,00	1.965.800	100,00
Menos Depreciación Acumulada		-6.340.532,00	-1.240.000,00	-5.100.532	411,33
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	7	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Gastos Pagados Anticipado		15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Activo		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	8	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16
Retención en la Fuente		812.782	4.549.978	-3.737.196	-82,14
Ingresos recibidos por anticipado	9	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Otros Pasivos	10	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68
Total Pasivo		55.261.307	113.623.518	-58.362.211	-51,36
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60
Excedentes Acumulados	12	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Total Patrimonio		334.605.718	249.754.412	84.851.306	33,97
Total Pasivo mas Patrimonio		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO Por los años terminados A 31 de Diciembre de 2019 y 2018 Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		819.684.300	772.994.500	46.689.800	6,04
Menos Descuentos por Pronto Pago		-56.042.600	-49.668.901	-6.373.699	12,83
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.571.000	-10.699.000	-872.000	8,15
Intereses por Mora		23.740.900	27.325.030	-3.584.130	-13,12
Multas		2.235.000	1.539.000	696.000	45,22
Alquiler Salones Sociales		3.650.000	3.130.000	520.000	16,61
Uso zona común		11.037.050	10.146.750	890.300	8,77
Total Ingresos Operacionales	14	792.733.650	754.767.379	37.966.271	5,03
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Total Gastos de Administración		717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Excedentes antes de Finan. Prov.		75.696.441	62.618.232	13.078.209	20,89
Provisión Fondo de Imprevistos	16	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Provisión Arreglo de Fachadas	17	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Depreciaciones y Amortizaciones		5.100.532	1.240.000	3.860.532	N/A
Excedentes Operacionales		-15.849.295	-20.443.452	4.594.158	-22,47
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
Total Ingresos No Operacionales		17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		3.411.300	3.803.007	-391.707	-10,30
Gastos Extraordinarios		933.680	3.501.661	-2.567.981	-73,34

asamblea hace tres años, el primero de enero de 2020 se incrementó la cuota de administración el 6%, con base en el salario mínimo legal vigente, los intereses de mora no se presupuestaron porque son ingresos fluctuantes, parqueadero de visitantes se presupuestó a diciembre de 2020, de acuerdo a lo ejecutado de enero a junio de 2020 \$ 6.400.000 debido a la pandemia, salón social se proyectó lo recibido de enero a marzo de 2020 debido a la pandemia, sanciones por inasistencia a la asamblea no se presupuestó, total ingresos operacionales para el año 2020 \$ 876.000.

Descuentos de cuotas de administración se tomó lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre de 2020 \$ 61.454.000, lo anterior teniendo en cuenta que durante los meses de abril, mayo y junio se aplicaron descuentos hasta el último día de pago, igualmente se proyectó el descuento para el consejo y comité de convivencia \$ 12.192.000, no se presupuestaron los intereses del CDT porque se va a ejecutar la obra y se dispondrá de estos recursos. En otros ingresos están los descuentos comerciales que corresponde al descuento por pronto pago que ofrece la empresa de vigilancia por sus servicios, total de ingresos para el año 2020 \$812.592.092.

En honorarios se está proyectando lo ejecutado en el año 2019 sin ningún incremento, el seguro se presupuestó de acuerdo a la renovación de la póliza y solo se incrementó el 1% con respecto al año anterior, los servicios se presupuestaron de acuerdo a lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre, el servicio de aseo se incrementó el 6% con base en lo ejecutado en el año anterior, el servicio de vigilancia se incrementó el 6% con base en lo ejecutado el año anterior, el servicio de acueducto y alcantarillado se tomó lo ejecutado de enero a junio de 2020 y se proyectó a diciembre. Es importante aclarar que debido a la pandemia los servicios de acueducto y energía han presentado un incremento considerable.

El servicio de teléfono presenta un descuento debido a que se tenía contratado el servicio de televisión para el teatrino, pero en reunión con el consejo se decidió cancelar este servicio, puesto que solo usan el internet. En correos se tiene un incremento del 6% con respecto a lo ejecutado, el programa contable se proyectó de acuerdo a lo facturado que es lo que se paga por el mantenimiento del programa contable del conjunto una vez al año. En gastos legales se proyectaron \$ 81.000 al año que corresponden a gastos notariales.

En mantenimiento de áreas comunes se presupuestó \$ 23.853.000 con un incremento del 7% con respecto a lo presupuestado el año anterior, el mantenimiento de ascensores se incrementó de acuerdo a la ley y las reparaciones adicionales que se han tenido que hacer debido a que éstos tienen más de nueve años, el rubro de cámaras de video el año anterior se ejecutó en \$16.000.000 debido a la reubicación de todos los DVR que se tienen en el conjunto, el cableado y las nuevas cámaras por valor de \$ 16.000.000, para este año solo se presupuestó \$ 3.447.000 para continuar con el cambio de otras cámaras análogas que se tienen. El mantenimiento de puertas se incrementó en el 6% con respecto al año anterior, en jardines y prados se dejó el mismo valor presupuestado el año anterior.

El mantenimiento del equipo de presión se incrementó teniendo en cuenta el contrato suscrito, la planta eléctrica se incrementó de acuerdo a la contratación y al cambio de baterías que se debe realizar este año, en extintores se conservó el mismo presupuesto del año anterior, para el parque infantil se presupuestó el valor de \$ 5.000.000 para realizar los arreglos solicitados el año anterior, como el tablero de baloncesto, la reubicación del parque infantil y algunos juegos, y se habilitó un salón de juegos para los niños. El mantenimiento de citofonía y teléfonos corresponde a la citofonía virtual, para el lavado de tanque de agua potable se presupuestó un solo lavado debido a la impermeabilización que se realizó y para el siguiente año se deben realizar dos lavados.

Para el rubro de cañería y aguas negras se dejó el mismo presupuesto del año anterior, se presupuestaron tres fumigaciones al año, se conserva el mismo presupuesto para el equipo de gimnasio que corresponde a mantenimientos preventivos y correctivos, para este año no se presupuestó compra de carros de mercado, actualización del gimnasio se incrementó en \$ 5.000.000 debido a que se van a actualizar las máquinas para el servicio de la comunidad, en equipo contra incendio se dejó el mismo presupuestado del año anterior, debido a que se deben cambiar unos contactores y el sistema eléctrico, para actualización de bombas se proyectó \$ 6.000.000 para el cambio de dos tanques hidro-acumuladores, para actualización de ascensores se presupuestó \$ 6.000.000 debido a los daños y arreglos extras que se han presentado en las correas, puertas y tarjetas de sensores, en computación se proyectaron \$ 2.500.000 para actualizar los equipos de contabilidad, de la administración y el de portería. Este rubro tiene una disminución del 3% con respecto a lo ejecutado el año anterior.

En instalaciones eléctricas se incrementó el 6%, el cual incluye el cambio de bombillos, arreglo de redes y sensores de movimiento teniendo en cuenta lo ejecutado el año anterior, depreciaciones no se presupuestó.

En gastos diversos se presupuestó el diseño y ejecución del plan de emergencia por valor de \$ 9.800.000 para continuar con el proceso de señalización y las brigadas de emergencia. Elementos de aseo se presupuestó casi lo mismo del año anterior, elementos de cafetería se bajó el presupuesto a \$ 1.000.000, se incluyó un nuevo rubro para el manejo del COVID-19 para los elementos de bioseguridad, en papelería y fotocopias se proyectó el valor ejecutado del año anterior, para movilización urbana se proyectó \$ 200.000, para gastos de asamblea se presupuestó de acuerdo a lo ejecutado el año anterior, para bienestar social se dejó casi el mismo valor ejecutado el año anterior, en el que se incluye el apoyo a quienes han perdido un ser querido y los detalles que la administración ofrece a los residentes o a los empleados, para celebraciones especiales se dejó un valor presupuestado para enviar detalles a los niños del conjunto, para gastos de navidad se proyectó el mismo valor del año anterior, gastos de requerimientos es para el apoyo legal en donde la copropiedad debe responder alguna tutela o proceso con abogado.

En provisiones se tiene el fondo de imprevistos correspondiente al 1% del total de los ingresos, para arreglo de fachadas se tiene el 10% del valor de los ingresos, intereses de recursos de fachadas no se presupuestó. En gastos financieros se dejó el mismo valor del año anterior, debido a que se logró una negociación con el Banco AV Villas en donde el costo de referenciación de las consignaciones es de un peso.

El señor contador informa, que los ingresos de enero al 31 de agosto de 2020 han sido ejecutados en \$ 555.666.000, en donde el principal rubro es el de cuotas de administración \$ 579.553.000, intereses de mora \$ 8.943.000, parqueaderos \$ 4.291.000, salón social \$ 290.000, descuentos de cuotas de administración \$ 40.794.000, descuento al consejo y comité de convivencia \$ 8.051.000, intereses del CDT en Banco AV Villas \$ 4.647.000, descuentos comerciales \$ 6.707.000 correspondiente al valor agregado de la empresa de vigilancia.

El total de gastos ejecutado de enero al 31 de agosto de 2020 es de \$ 500.421.000, los honorarios se han ejecutado al 100% \$ 34.088.000, seguro de áreas comunes \$ 21.842.000, servicio de aseo \$ 50.646.000, servicio de vigilancia \$ 230.386.000. Cabe aclarar que este presupuesto se basa en el del año 2019, puesto que todavía no ha sido aprobado el de la vigencia 2020.

El servicio de acueducto se ha ejecutado en \$ 2.609.000, el servicio de energía se ha ejecutado en \$ 25.361.000, servicio de teléfono \$ 1.339.000, correos \$ 63.000, programa SISCO \$ 451.000, gastos legales \$ 15.900. Mantenimiento de zonas comunes \$ 8.164.000, mantenimiento de ascensores \$ 33.486.000, cámaras de video \$ 2.874.000, mantenimiento de puertas \$ 1.230.000, jardines y prados \$ 308.000, equipo de presión \$ 3.703.000, planta eléctrica \$ 1.841.000, extintores \$ 528.000, parque infantil \$ 2.703.000, citofonía y telefonía \$ 2.180.000, cañería y aguas negras \$ 400.000, mantenimiento equipo de gimnasio \$ 400.000, actualización de motobombas \$ 3.343.000, equipo de oficina \$ 392.000, equipo de computación \$ 365.000, instalaciones eléctricas \$ 471.000.

Elementos de aseo \$ 5.973.000, elementos de cafetería \$ 296.000, elementos de bioseguridad para el COVID-19 \$ 1.738.000, papelería y fotocopias \$ 1.438.000, transportes urbanos \$ 134.000, ajustes al peso \$ 3.000, gastos de asamblea \$ 822.000, bienestar social \$ 131.000, celebraciones especiales \$ 582.000, fondo de imprevistos \$ 5.360.000, arreglo de fachadas \$ 53.600.000, intereses de recursos \$ 144.000 y gastos bancarios \$ 996.000. Total, de gastos ejecutados de enero a agosto de 2020 \$ 500.421.000, con una utilidad de \$ 55.245.000 sin la ejecución de algunos proyectos que están en proceso.

Intervenciones:

- La señora Sandra Tabio del apartamento 6-701 considera que se deben presupuestar los intereses del CDT puesto que no se ha ejecutado la obra, igualmente pregunta, ¿A qué corresponde el arreglo de fachadas por valor de \$ 53.000.000, si se supone que la pintura no superaba los \$ 100.000.000? La señora administradora aclara que ese valor corresponde a la provisión del gasto que está por ejecutar, este año se ha trasladado \$ 5.360.000 al fondo de imprevistos y \$ 53.600.000 al fondo de fachadas. Los ingresos de intereses nunca se

dar soporte.

- El señor Juan Sebastián del apartamento 2-703 comenta que su mamá vivió muchos años en el conjunto, ella falleció y se lo informaron a la administradora para quienes quisieran asistir a la misa, pero ella solo respondió: "Ah bueno". En este caso no están cumpliendo con el rubro de actividades especiales y no se demuestra respeto por una propietaria que vivió muchos años en el conjunto y que nunca tuvo inconvenientes con la administración. La señora presidente aclara que les avisaron muy sobre el tiempo el día de la misa por la señora Mercedes, sin embargo, el señor Luis Carlos se comunicó con el señor Juan Sebastián y a las personas y amigas más allegadas de la señora Mercedes se les informó este suceso.
- El señor Wilson Rojas sugiere que se debe considerar un seguro que cubra las anomalías que se están presentando en el conjunto, con respecto a grietas en zonas comunes y privadas, lo que permitirá identificar la causa de estos daños, para así mismo proteger la copropiedad en estos casos. La señora administradora comenta que de acuerdo con la ley 675 la copropiedad está cumpliendo con respecto a los seguros de áreas comunes, mas no las áreas privadas, ya que es responsabilidad de cada propietario asegurar su área privada en caso de algún posible siniestro.

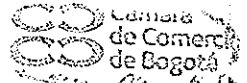
El Presidente de la Asamblea somete a votación la aprobación del presupuesto para el año 2020.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA EL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA AÑO 2020?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	184	66.86%
2- NO APRUEBA.	19	6.87%
TOTAL	203	73.73%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba el presupuesto para la vigencia 2020, por mayoría de votos.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871 PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020 - AUMENTO 6%					
	Presupuesto A	Ejecutado año 21	Presupuesto año 2020	Variación %	
INGRESOS					ACLARACIONES
Cuotas de Administración	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	\$ 869.364.000	6%	Aumento del 6%
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900	\$ -	N/A	No se presupuesta
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	\$ 6.400.000	-46%	Se calcula con lo ejecutado real a junio de 2020,
Salón social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	\$ 290.000	-107%	Se deja lo realmente ejecutado a marzo 2020
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	\$ 876.054.000	2%	
DESCUENTOS					
Cuotas de Administración	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	-\$ 61.454.000	10%	Se calcula con lo ejecutado hasta el mes de junio de 2020, los meses siguientes se promedian.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	-\$ 12.192.000	5%	Se calcula por la ejecución real de enero a junio 2020.
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	-\$ 73.646.000	9%	
INTERESES					
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
OTROS					
OTROS	\$ -	\$ 352.850	\$ -	N/A	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	\$ 10.174.092	6%	Otorgado por pronto pago empresa de vigilancia.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	\$ -	N/A	No se presupuesta
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	\$ 10.174.092	-28%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	\$ 812.582.092	0%	
GASTOS					
HONORARIOS					
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	0%	No se incrementa
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	0%	No se incrementa
Administración	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	\$ 28.848.000	0%	No se incrementa
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	\$ 51.132.000	0%	
SEGUROS					
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	Se presupuesta de acuerdo a contratado.
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	
SERVICIOS					
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	\$ 76.672.136	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%.
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	\$ 345.580.026	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	\$ 4.009.187	11%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Energía	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	\$ 39.641.000	8%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	\$ 1.882.994	-22%	Se proyecta teniendo en cuenta el cobro real a junio 2020. disminuyee porque se cancelo el servicio de television.
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	\$ 80.772	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	\$ 451.712	100%	Se deja el valor facturado.
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	\$ 468.317.827	6%	
GASTOS LEGALES					
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	



GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION					
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	\$ 23.853.453	-50%	En este rubro, se tiene en cuenta un porcentaje para continuar arreglos de impermeabilización de la plataforma de parqueaderos.
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	\$ 50.431.532	12%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	\$ 3.447.921	-79%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	\$ 3.248.900	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	\$ 3.000.000	14%	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	\$ 5.318.304	2%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Planta electrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	\$ 4.093.597	55%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales. Se debe realizar cambio de baterías
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	\$ 864.000	80%	Se conserva el mismo presupuesto para recargas, y compra
Parque infantil	\$ 500.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se presupuestas para renovar parque infantil.
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	\$ 2.595.000	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	\$ 630.000	0%	Se deja presupuestado el lavado de los 1 tanques.
Cañeria y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	\$ 1.388.751	100%	Se conserva el mismo presupuesto para mto de cajas negras
Fumigación	\$ 588.000	\$ 220.000	\$ 624.000	184%	Se incrementa sobre lo presupuestado el 6%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	\$ 1.278.890	292%	Se conserva el mismo presupuesto
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Actualización gimnasio	\$ 695.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se aumenta para cambio de máquinas.
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	\$ 1.029.000	47%	Se conserva el mismo presupuesto
Actualización Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	\$ 6.000.000	371%	Se conserva el mismo presupuesto para cambio de tanques hidroacumuladores
Actualización ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	\$ 6.000.000	267%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Computación	\$ 2.500.000	\$ 120.000	\$ 2.500.000	1983%	Se aumenta por la necesidad de actualizar los equipos de computo del conjunto.
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	\$ 126.303.348	-3%	
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Subtotal Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	
DEPRECIACIONES					
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	No se presupuesta es contable
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	
GASTOS DIVERSOS					
Diseño y ejecución plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	\$ 9.800.000	-8%	Se aumenta para cubrir auditoria, señalización, megafono y sirena
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	\$ 10.853.340	39%	Se aumenta sobre lo presupuestado 6%
Elementos de cafetería	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	\$ 1.000.000	-18%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Covid - 19	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	-100%	Se presupuesta por la pandemia
Papelería y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	\$ 2.800.000	0%	Se deja lo presupuestado igual valor de ejecución del año anterior.
Movilización urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	\$ 200.000	-17%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	\$ -	N/A	No se presupuesta
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	\$ 4.046.000	0%	Se deja igual valor de ejecución del año anterior.
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	\$ 557.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	\$ 2.345.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Implementos salón social	\$ -	\$ 137.300	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	\$ 1.074.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	\$ 500.000	100%	Se deja para apoyo legal.
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	\$ 36.175.340	17%	
PROVISIONES					
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	\$ 8.125.821	4%	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	\$ 81.258.209	4%	Corresponde al 10% de los ingresos. Para fachadas
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	\$ -	N/A	No se presupuesta
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	\$ 89.384.030	4%	
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	\$ 4.031.187	-18%	Se deja el mismo presupuesto del año anterior.
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	\$ 4.031.187	-7%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	\$ 812.582.092	4%	

10. ELECCIÓN DE REVISORÍA FISCAL.

Toma la palabra la señora presidente y comenta que el consejo agradece la gestión del señor revisor fiscal y el acompañamiento que ha hecho durante estos nueve meses de manera incondicional.

La señora administradora aclara que la vigencia del revisor fiscal será hasta la nueva asamblea general ordinaria del próximo año.

La Presidente de la Asamblea propone la reelección del revisor fiscal por el tiempo que resta del año 2020. o si la asamblea lo considera, se procederá a presentar las propuestas recibidas para este

El señor revisor fiscal manifiesta su agradecimiento por la reelección y acepta continuar en el cargo, para trabajar en beneficio y provecho de la copropiedad.

11. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La señora presidente invita a los copropietarios a hacer parte del Consejo de Administración, ya que algunos residentes a través del chat han manifestado la no continuación del actual consejo, por tanto, es importante que participen en esta labor del consejo, en donde pueden conocer y dedicar tiempo a su sitio habitacional.

Mensualmente el consejo se reúne una vez de forma ordinaria y las que sean necesarias de forma extraordinaria. El tiempo de las reuniones es variable dependiendo de los temas a tratar.

La señora Virginia del apartamento 2-201 agradece a todos los consejeros por la labor realizada, ya que se evidencian los buenos resultados como el aseo en el conjunto que es maravilloso, al igual que el arreglo de los jardines, entre otros. Aunque también hay fallas y cosas por mejorar, el trabajo del consejo es satisfactorio. Igualmente considera que es desgastante elegir un nuevo consejo, cuando los copropietarios no se quieren postular y falta poco tiempo para terminar este periodo. Por tanto, la señora Virginia propone que el consejo actual continúe hasta la próxima asamblea en donde se elija un nuevo consejo.

La señora presidente aclara que para ser miembros del consejo y del comité de convivencia deben estar al día con la administración y ser propietarios.

El señor Pedro Enrique Rodríguez del apartamento 4-602 manifiesta que, si la asamblea lo aprueba, él se postula para hacer parte del consejo de administración, como lo ha hecho por varios años. Igualmente invita a los copropietarios a que se comprometan en participar en esta labor.

La señora del apartamento 4-102 agradece a la administración por su gestión en la copropiedad, ya que su labor es muy buena. Igualmente sugiere que el consejo continúe en el cargo por el tiempo que resta del periodo.

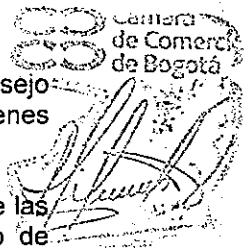
La señora presidente comenta que a través del chat algunos copropietarios sugieren que se someta a votación la continuidad del consejo de administración actual.

El señor Andrés Arévalo manifiesta su molestia con el consejo actual y la administración, ya que en el año 2018 tuvo una crisis económica muy fuerte que le causó un infarto, razón por la que le envió una carta al consejo solicitándole una forma de pago y no le respondieron ni preguntaron por su estado de salud. Igualmente comenta que está interesado en participar en el consejo y trabajar por hacer algunos cambios, como el estar pendiente de las personas que viven en los apartamentos, no solo de la propiedad física y trabajar a puerta cerrada sin conocer lo que realmente viven los copropietarios. Siempre ha sugerido la creación de una lista de correos o un grupo de WhatsApp solamente en el momento de la asamblea, para poder hacer seguimiento al consejo y a la administración, en donde las decisiones sean conocidas con antelación y no en el último momento de la votación en la asamblea. Igualmente aclara que es propietario, pero el apartamento está a nombre de sus padres.

La señora presidente manifiesta que el consejo siempre ha trabajado a puertas abiertas, se atiende a todas las personas en cualquier momento y han trabajado en beneficio de la copropiedad. Igualmente aclara que no se están vulnerando los derechos de nadie; solamente se está cumpliendo lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

El señor Jorge Emiro García manifiesta que desea continuar trabajando en el consejo de administración.

La señora María Victoria Cassis del apartamento 6-804 comenta que desea continuar en el consejo, colaborando en las diferentes labores del conjunto, escuchando a la gente en sus diferentes situaciones.



El señor Carlos Andrés Rincón de apartamento 4-202 manifiesta que acepta continuar en el consejo y da fe que todos los consejeros son personas muy comprometidas con la copropiedad, quienes sacrifican tiempo valioso en beneficio de todos.

El señor Wilson Rodríguez comenta que el trabajo del consejo ha sido satisfactorio, a pesar de las pocas críticas que se reciben. Igualmente, manifiesta que acepta continuar en el consejo de administración.

El señor Guillermo Barreto del apartamento 5-504 comenta que el consejo trabaja lo mejor posible, con honestidad y lo hace con el fin de vivir mejor en el conjunto. Es lamentable conocer los comentarios que solo destruyen por parte de algunos pocos copropietarios, de quienes se espera que participen en el consejo del próximo año en beneficio del conjunto.

El señor Juan Carlos Enciso del apartamento 1-602 comenta que es un aprendizaje trabajar en pro del conjunto, como lo ha hecho el consejo de administración, en donde cada proceso se ha adelantado de la mejor manera. Es importante que los copropietarios hagan parte del consejo y trabajen por el conjunto. Igualmente, manifiesta que está de acuerdo en que el consejo sea mucho más humano, para que todos sean proactivos.

La señora Marisel Amaya, presidente del consejo, agradece el voto de confianza de los copropietarios al reelegirla. Igualmente aclara que el consejo trabaja de corazón y cuida los recursos de todas las personas para evitar pagar una cuota extraordinaria. Adicionalmente invita a los copropietarios a participar en el nuevo consejo el próximo año.

Los postulados al consejo de administración son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1-Pedro Enrique Rodríguez.	4-602
2-Jorge Emiro García	1-201
3-María Victoria Cassis.	6-804
4-Carlos Andrés Rincón.	4-202
5-Wilson Rodríguez.	6-101
6-Guillermo Barreto.	5-504
7-Juan Carlos Enciso.	1-602
8-Marisel Amaya.	1-903
9-Claudia López	6-504

El presidente de la asamblea somete a votación la reelección del consejo para el periodo 2020 – 2021.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE CONTINÚE EL ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN?

OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	172	62.51%
2- NO APRUEBA.	32	11.58%
TOTAL	204	74.09%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que continúe el actual consejo de administración.

ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

La señora Patricia León manifiesta que dese continuar en el comité de convivencia.

El señor Ricardo Arciniegas agradece al consejo y a la administración por su gestión y colaboración en las diferentes actividades del conjunto, igualmente se postula para continuar en el comité de convivencia.

La señora Maruja de Ordoñez comenta que agradece al consejo y a la administración por su

de convivencia no hizo ninguna gestión interna, como lo ordena la ley 675 de 2001, previo a que ella acudiera a una querrela policiva. Fue una inconformidad de varios copropietarios, quienes solicitaron que el consejo y el comité de convivencia realizaran sus funciones y gestiones, ya que como lo indica el artículo 50 de la ley 675, estos órganos tienen responsabilidad frente a las omisiones dentro de su gestión.

Los postulados al comité de convivencia son los siguientes copropietarios:

NOMBRE	APTO
1-Patricia León.	2- 602
2-María Teresa Barreto.	3- 802
3-Ricardo Arciniegas.	2- 503
4-Maruja de Ordoñez.	1- 302
5-Oscar Cárdenas.	5-1002

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE CONTINÚE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA MÁS UN NUEVO INTEGRANTE, 5 PROPIETARIOS?

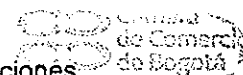
OPCIONES	VOTOS	% COEF.
1- SI APRUEBA.	185	67.14%
2- NO APRUEBA.	10	3.64%
TOTAL	195	70.78%

Luego de someter a consideración de la asamblea, se aprueba, por mayoría de votos, que continúe el actual Comité de Convivencia, más un integrante nuevo, 5 copropietarios.

12.PROPOSICIONES Y VARIOS.

Toma la palabra la señora administradora e informa que previamente se recibieron las siguientes propuestas por parte de los copropietarios:

- La copropietaria del apartamento 2-201 manifiesta su preocupación por el nuevo negocio de Fruver que instalaron en la esquina, frente al colegio. Preocupación que se hace extensiva a varios copropietarios, por problemas de seguridad, movilidad y paz en la zona. La señora administradora comenta al respecto que conversó con el administrador del conjunto Terra Vista, con quien acordó pasar requerimientos a la Alcaldía, sin embargo, el día sábado se envió una PQR a la Alcaldía, solicitando su intervención y de la Policía de Tránsito en la zona, ya que se están presentando inconvenientes en esta zona residencial. Igualmente es importante que todos los copropietarios entren a la plataforma de la Secretaria de Gobierno, en peticiones, quejas y reclamos, en donde pueden presentar la queda respectiva, pues entre mayores quejas haya, más rápido pueden ser escuchados por estas entidades.
- El señor del apartamento 5-1205 propone, crear una plataforma virtual en donde los residentes del conjunto puedan publicar y/o consultar la venta de elementos usados o hacer negociaciones internas. Al respecto la señora administradora sugiere que quienes estén interesados lo hagan a través de Facebook o páginas especiales y lo envíen a la administración, para hacer un listado y publicarlo en las carteleras, con el fin de que quienes estén interesados puedan hacer la respectiva consulta.
- La señora Janeth Álvarez solicita destinar un rubro para la limpieza periódica de fachadas, ventanas y fumigación de los respiraderos. La señora administradora comenta, que el presupuesto contempla la impermeabilización y pintura de las fachadas, de acuerdo con el cronograma establecido por la copropiedad, teniendo en cuenta la entrega de cada torre. Las torres que continúan para estas obras son las 3 y 4. Solo lavar los vidrios de toda la copropiedad tiene un costo de \$ 38.000.000. Si se toman estos recursos del presupuesto, se quedarían sin fondos para ejecutar los mantenimientos normales del conjunto.
- La señora Clara Marcela Ardila del apartamento 2-102 envió un Derecho de Petición el 17 de septiembre del 2020, el cual hace parte integral de la presente acta, en donde la señora Clara solicita un espacio de 15 minutos para participar en la presente asamblea, ya que el derecho a participar y el derecho a voto no puede ser prohibido por la asamblea general de copropietarios, pues al ser un derecho no se puede dejar en manos de un grupo de personas



como lo pretende el consejo y la administradora actual, máxime cuando con sus actuaciones y omisiones en varias oportunidades, han generado perjuicios económicos y morales a los propietarios del bien privado 2-102 y parqueadero 232, por lo que no pueden pretender en la máxima asamblea ordinaria impedir con maniobras engañosas el ejercicio legítimo de un derecho como es la participación. Igualmente solicita:

- 1- Enviar a cada uno de los copropietarios el presente comunicado a los correos electrónicos, con el fin de que la copropiedad se entere de la situación y pueda adoptar decisión en derecho, antes de cualquier tipo de elecciones programadas para el 20 de septiembre del 2020, ya que se han afectado los derechos de los copropietarios del apartamento 2-102 y parqueaderos 232, bajo maniobras engañosas por parte de integrantes del consejo de administración y administradora.
- 2- Los propietarios que den su opinión acerca del apartamento 2-102 parqueadero 232, deben identificarse con nombre completo, número de apartamento y si es propietario del mismo, como lo establece la ley, para que quede con total claridad en el acta de la asamblea su participación.
- 3- Se conceda un tiempo de 15 minutos en la asamblea general, que se llevará a cabo el 20 de septiembre, con el fin de exponer los preceptos legales y situaciones jurídicas que han generado una serie de perjuicios económicos, morales y materiales a los propietarios del bien inmueble 2-102 parqueadero 232, generando controversias de carácter jurídico, que generan responsabilidad en el Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por las acciones y omisiones de los consejos de administración y administradores del conjunto con relación a la cubierta colocada en el parqueadero de su propiedad 232.
- 4- La señora administradora debe explicar en la asamblea del 20 de septiembre de 2020, qué actuaciones ha realizado para defender los intereses de la copropiedad, debido a los asentamientos generados por terreno y la construcción de proyectos de vivienda en los alrededores del conjunto, que han generado grietas en las zonas comunes y privadas.
- 5- Se explique en la asamblea del 20 de septiembre, por qué la señora Johana Milena Pinto García, presidente del consejo de administración en el año 2017, le informa a la señora Virna Esther Ferro propietaria del apartamento 3-1204, que las goteras de su depósito número 23 radican en las bases instaladas por el residente del parqueadero sin tener un concepto técnico que así lo informe.
- 6- Se informe a la asamblea general del 20 de septiembre, por qué la administradora del conjunto, María Isabel Quintero Rodríguez, sabiendo como querellada por las goteras presentadas en el depósito 23 y garaje 45 de propiedad de la señora Virna Esther Ferro Rodríguez, propietaria del apartamento 3-1204, no le informó que desde enero de 2019 se le había vinculado en este proceso, ocultándole durante casi un año, donde se realizaron actuaciones por parte de la inspección uno de la localidad de Usaquén, en las que el inspector de policía preguntaba a los citados por la presencia de los propietarios del parqueadero 232, sabiendo que la señora Clara no vive en el conjunto y que la administradora del mismo, tiene sus datos, como dirección de residencia y correo electrónico, donde mensualmente le envían cuentas de cobro por concepto de cuotas de administración, generándole perjuicios en actuaciones administrativas, por no presentarla.
- 7- Se incluya en los documentos de la asamblea general del 20 de septiembre esta petición y se envíe nuevamente a los integrantes de la asamblea general para que tengan conocimiento de lo que se va a tratar en el punto 12. Propositiones y varios. Se notifique la entrega del acta de la asamblea a los correos albercho204@hotmail.com y marcelitaardila@hotmail.com, teniendo en cuenta, que no residen en el apartamento 2-102, con el propósito de que se cumplan con los requisitos de publicidad.

Al respecto la señora presidente sugiere votar por la solicitud presentada por la señora Clara Marcela de concederle 15 minutos para su intervención en la asamblea, o mantener los 2 minutos que establece el reglamento interno para las intervenciones. A través del chat se sugiere, que, si se le concede 15 minutos a la señora Clara, también se le conceda el mismo tiempo a la señora Virna.

VOTACIÓN: ¿APRUEBA LA ASAMBLEA QUE EL TIEMPO QUE SE LE OTORQUE PARA LA INTERVENCIÓN A LA SRA CLARA MARCELA DEL APTO 102 TORRE 2 SEA DE:

señora Marisel Amaya y los miembros del consejo han hecho acusaciones, incurriendo en el delito de fraude procesal en relación con las afirmaciones sin sustento jurídico ni técnico, que realizan en la presente asamblea al señalar que los propietarios del apartamento 2-102 son los responsables de las grietas y humedades que presenta el depósito de la señora Virna Rodríguez. Igualmente han desinformado a la copropiedad en la asamblea general del 2016, 2017, 2018 y 2019, ya que dan información que no es clara y concreta. Adicionalmente se solicitaron unas actas de vecindad desde el año 2018, en donde acudió la firma Construir, que es la que realizó una construcción colindante con el predio del conjunto residencial Altos de Tierra Santa. Dichas actas de vecindad no se realizaron, siendo responsabilidad de los miembros del consejo y de la administración. La administradora no informó en esta asamblea, que quien inició la querrela policiva fue la señora Virna, en contra del conjunto residencial Altos de Tierra Santa, ocultándoselo a los copropietarios.

En conclusión, su cubierta colocada en el 2014 se realizó con la autorización de la asamblea general de copropietarios y el consejo de administración no ha informado que su cubierta no ha generado ninguna afectación, porque las querellas son posteriores a la puesta de la cubierta que colocaron.

La señora Clara Marcela manifiesta que la asamblea es ilegal porque no se han presentado las votaciones como debe ser. Las peticiones que se elevaron a la administradora y a los miembros del consejo debían ser resueltas en esta asamblea.

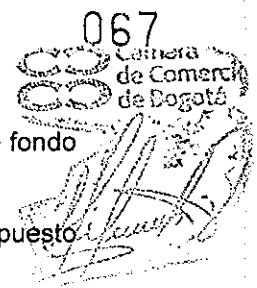
La señora presidente solicita a la señora Clara Marcela que deje sus amenazas, ya que el ser abogada no le permite vulnerar los derechos de las demás personas, por tanto, le invita a que respete al consejo y a la asamblea, puesto que siempre le han informado.

La señora administradora comenta que el año anterior informó que tenían una querrela en contra del conjunto y que como representante legal del conjunto se presentó a la audiencia, ya que ella vela por los intereses generales más no los particulares. En la audiencia le informó al inspector que, si la señora Virna se sentía que tenía un daño en su inmueble, hiciera la reclamación a la persona directamente responsable, puesto que la ley dice claramente que, si un propietario tiene una unidad residencial y hay algún daño, él está obligado a resarcirlo y solucionar los daños causados. El inspector en su momento determinó que involucraba a los dueños del parqueadero y a la constructora Ikona, en este proceso llevan cuatro reuniones, en las que han tenido tres inspectores de policía diferentes y ya se encuentran en instancias legales. Por tanto, ya no le corresponde a la asamblea sino a otras instancias.

Sin embargo, por respeto a la propietaria del apartamento 2-102 y a su derecho de participación en ser escuchada en la asamblea, se realizó la lectura del derecho de petición. La señora Clara solicitó, que ese documento se lo enviara a todos los copropietarios, pero en cumplimiento de la ley de Habeas Data, no puede enviar ese tipo de información, además se le dio a conocer a la asamblea como ella lo solicitó. Igualmente, se le dará respuesta a la señora Clara, con base en la información que reposa en la administración.

La señora Virna del apartamento 3-1204 manifiesta, que la plataforma de la zona común que separa los parqueaderos exteriores de los depósitos que están debajo, evidencian que se trata de un daño en zona común, que afectó un bien privado. Por tanto, la aseguradora sí debe ser consultada frente al cubrimiento de este riesgo del conjunto, para ello sugiere que se haga uso de la póliza de seguros de la copropiedad para dar solución de fondo a los daños causados a los bienes de su propiedad, como son el depósito y garaje.

El señor Fabio Vargas del apartamento 5-303 comenta que es ingeniero civil con más de 15 años de experiencia en patologías de estructuras y daños. Igualmente, manifiesta que ha escuchado atentamente los diferentes inconvenientes que se han expuesto a causa de las fisuras y humedades, además ha evidenciado que los sótanos se están deteriorando, la placa estructural de la plazoleta tiene fisuras circulares que se deben revisar y atender, hay humedades que tienen manchas de corrosión, lo que indica que la estructura internamente se está deteriorando y eso es grave, puesto que es más difícil de solucionar que arreglar las fisuras de un muro. Para ello, se debe acudir a un buen estudio con una persona experta y no hacer arreglos para tratar de tapar las filtraciones. El mantener tierra en las materas de la plazoleta aumenta la carga de esa loza, que posiblemente no está diseñada para esa carga. Cuando se produce una lluvia muy grande, esa loza tiene unos excesos de carga que pueden ser los que están generando las fisuras, y que podrían causar un gran problema si no se toman medidas al respecto con una intervención de fondo, no con arreglos como se están haciendo, pues cuando la estructura esté totalmente deteriorada, se tendrá que demoler y volver a hacer, lo cual sería demasiado costoso. Están a tiempo de tomar estas medidas. La señora



administradora comenta que ya se contrató una consultoría para hacer las intervenciones de fondo frente a estos inconvenientes.

La señora presidente manifiesta que este proyecto se llevará al presupuesto del año 2021, puesto que no se cuenta con los recursos para esta obra.

El señor del apartamento 3-1101 sugiere acudir a las pólizas para darle solución a estos inconvenientes. En el caso de las cubiertas, si éstas se pueden dejar, deben cumplir con todas las garantías para que los depósitos que estén debajo no tengan ningún problema y que se dé solución al agrietamiento de los muros y a la placa.

El señor Fabio del apartamento 5-303 aclara que a la plazoleta se le deben hacer unos análisis para conocer el daño real de las fisuras y las humedades, con una persona experta en estos daños. Igualmente le interesa conocer el estudio que la administración menciona, puesto que no se puede hacer una obra sin contar con un estudio real frente a los daños que presenta la plazoleta. En el caso de las humedades que se presentan en los depósitos, el agua puede ser de dos o tres parqueaderos lejanos de donde está la cubierta, se desplazaría por debajo del piso que está en muy malas condiciones y cae por las mismas fisuras que tiene la loza. Es probable que la cubierta que colocó la copropietaria en la parte de arriba, este evitando que le caiga agua directa en la parte de abajo. Para identificar todos estos daños se debe hacer un buen estudio.

La señora presidente invita al señor Fabio a que participe en la primera reunión de consejo, para informarle los presupuestos que tienen para esta obra. Igualmente informa que la inspección y la Alcaldía tienen el proceso de la señora Clara Marcela, por tanto, ellos les darán respuesta a sus inquietudes.

La señora Johana Pinto del apartamento 6-1102 comenta que fue la presidente del consejo en el año 2019 cuando se presentó el daño en el parqueadero y el depósito de la señora Virna y la señora Marcela. Todo el soporte técnico que se llevó a cabo lo validó un ingeniero civil especializado quien emitió un concepto técnico que reposa en la administración, igualmente se hicieron actas de parte de Convinor por el nuevo conjunto residencial que se iba a construir al lado. Adicionalmente se obtuvo un concepto técnico en donde se sugería quitar bastante tierra de los jardines y adecuarlos con piedra liviana para evitar las filtraciones. Por tanto, todo cuenta con soportes técnicos como corresponde.

- La señora Luz Nelly Moreno del apartamento 4-803 comenta que los últimos fines de semana han realizado fiestas en los apartamentos que han durado hasta la 1 de la mañana, perjudicando el descanso de los vecinos. En el apartamento 802 tienen una mascota que no los deja dormir, puesto que ladra día y noche. Por tanto, solicita que desde la administración tomen las medidas correspondientes para dar solución al respecto.
- La señora del apartamento 4-102 comenta que ha tratado de vender el apartamento, pero ha evidenciado que el valor está por debajo de los apartamentos de la zona. Por tanto, invita a los copropietarios a subir el precio del mercado de los apartamentos para que se valore el conjunto. Igualmente sugiere que la administración averigüe la razón del menor valor que tienen los apartamentos en la zona.
- El señor Juan Carlos Cruz del apartamento 2-204 comenta que la puerta del shut de basuras se mantiene abierta porque la perilla para asegurarla no funciona y cuando botan basura de los pisos altos el shut se abre, lo que genera riesgos de salubridad y seguridad para los residentes. Igualmente solicita que se pinten los muros que dan hacia el parqueadero y la zona de las cocinas puesto que se encuentran bastante manchados y sucios.
- El señor Cesar Sánchez del apartamento 2-1104 sugiere volver a enviar trimestralmente los informes de la administración y el consejo para que los copropietarios estén enterados de todo y así tomar acciones de manera más oportuna. Igualmente solicita quitar la jardinera que queda hacia el exterior del conjunto y se siembren los árboles en la parte externa, ya que el borde de esa jardinera es muy peligroso para la caída de un niño.
- El señor Julio Jiménez del apartamento 2-802 sugiere que se defina una línea directa con la administradora, puesto que lleva mucho tiempo tratando de comunicarse con ella y no ha sido posible. Igualmente sugiere que se revise un chorro de pintura negra que manchó la parte externa de los marcos de las ventanas desde la parte de arriba hasta abajo.
- La señora Clara Marcela comenta que la señora Marisel Amaya durante toda la asamblea

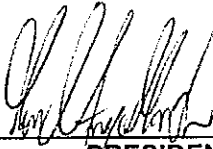
un concepto técnico y jurídico que demuestre esas afirmaciones que se tornan temerarias. Cuando se inundó su apartamento no permitieron que la póliza de seguros se hiciera efectiva. La señora presidente presenta disculpas a la señora Clara Marcela si se siente vulnerada, pero en cada uno de los puntos de la asamblea se le ha concedido la palabra. Fue decisión de la asamblea que no se le concedieran los 15 minutos que solicitó para su intervención.

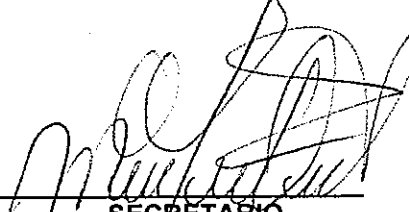
- La señora administradora informa, que los inconvenientes que se han presentado por ruidos en los apartamentos y el manejo de las mascotas, han sido tratados con el comité de convivencia y se han enviado los llamados de atención correspondientes. Igualmente continuarán con el debido proceso para implementar las sanciones si es el caso y/o un acuerdo de convivencia. En cuanto a la puerta del shut de basuras, se tomarán medidas para revisarla. La pintura de los muros tiene un costo considerable, por tanto, éstos se pintarían al hacer el mantenimiento de fachadas. También se implementará el envío del informe trimestral de parte de la administración. Se tendrá en cuenta la sugerencia de la jardinera para poder ejecutarla. Estarán atentos a todas las sugerencias y se mejorará el servicio de la administración en todo lo que sea posible.

La señora presidente recomienda que todas las inquietudes que tengan los copropietarios las pueden enviar al correo del conjunto y con gusto serán atendidas por el consejo y la administración.

13. CIERRE.

Siendo las 2:05 p.m., se da por terminada la Asamblea y se levanta la sesión de la misma.


PRESIDENTE
MARISEL AMAYA HUERTAS


SECRETARIO
MARÍA ISABEL QUINTERO R.

Constancia secretarial: La suscrita secretaria de la Primera Asamblea Virtual General Ordinaria del 20 de septiembre de 2020, certifica que fue publicada dentro de los términos de la ley 675 del año 2001.


MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ
Secretaria Asamblea
C.C. No. 65.752.832 de Ibagué



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2020

Señor(a)

Copropietario(a)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

Ciudad

Ref.: INFORMES ADMINISTRATIVOS AÑO 2019

Para los efectos de celebrar la primera Asamblea Virtual General Ordinaria a realizarse el día **domingo 6 de septiembre de 2020 a las 9:00 am.** De forma virtual, me permito enviar el paquete del asunto en referencia, con el fin de que sea leído y analizado por usted, con el fin de hacer la asamblea más ágil.

RELACION DE DOCUMENTOS ANEXOS

1. Convocatoria Primera Asamblea Virtual General Ordinaria de Propietarios de 2020.
2. Reglamento Asamblea Virtual de Propietarios.
3. Informe Consejo de Administración año 2019.
4. Informe de gestión Administrador año 2019.
5. Informe de Comité de convivencia año 2019.
6. Dictamen Estados financieros Revisor Fiscal año 2019.
7. Certificación Estados Financieros año 2019.
8. Estado de situación Financiera Comparativo año 2019-2018.
9. Estado de Resultados Comparativo año 2019-2018.
10. Ejecución presupuestal año 2019.
11. Revelaciones a los Estados Financieros año 2019.
12. Cartera a 31 de diciembre de 2019.
13. Proyecto de presupuesto de Ingresos y Gastos año 2020.
14. Formato poder de representación a la Primera Asamblea Virtual General Ordinaria.

Esperamos contar con su puntual asistencia, buena actitud, respeto y cordialidad para el buen desarrollo de la reunión.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Administradora

NOTA: Favor estar pendiente de su correo, en los próximos días se enviará la clave de acceso.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2020

Señor(a)

PROPIETARIO(A)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

Ciudad

Ref.: CONVOCATORIA PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA.

Respetados propietarios, en vista de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la asamblea ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la **PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, teniendo en cuenta facultades legales conferidas en el de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la escritura pública No. 995 del 19 de febrero de 2008 y disposiciones concordantes, la cual se realizará el día **6 de septiembre de 2020, a las 9:00 a.m.**, de forma virtual, por medio de la plataforma de LatinPyme, con el siguiente orden del día propuesto:

1. Verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Nombramientos: **a.** presidente de la asamblea ordinaria de propietarios. **b.** secretario de la Asamblea ordinaria. **c.** Comité verificador del acta de la asamblea ordinaria.
4. Presentación informe Consejo de Administración.
5. Presentación informe Administrador.
6. Presentación informe Comité de Convivencia.
7. Presentación dictamen del Revisor Fiscal.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2019.
9. Presentación y aprobación presupuesto para la vigencia del 2020
10. Elección del Revisor Fiscal.
11. Nombramiento del consejo de administración y comité de convivencia.
12. Propositiones y varios.
13. Cierre.

ADVERTENCIAS

1. Si el propietario actual es diferente al señalado en la presente comunicación o existe un propietario diferente, sírvase hacer llegar a la Administración fotocopia simple del CERTIFICADO DE LIBERTAD, en donde conste lo expuesto, antes de la Asamblea. El destinatario de esta citación será el único autorizado para asistir como propietario. Cualquier otro asistente deberá



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

acreditar el poder que lo autoriza a participar en la Asamblea o presentar el nuevo Certificado de Libertad. Los propietarios, cuya unidad habitacional está a nombre de Leasing, deben presentar obligatoriamente el poder que los autoriza para participar en las Asambleas en documento que se encuentra al final del contrato de leasing.

2. *La no asistencia, generara sanción, equivalente al 50% de la cuota de administración vigente.*
3. Los deliberantes deberán presentar por escrito al correo de la administración, altostierrasanta.admi@gmail.com las sugerencias a tratar en proposiciones y varios en la Asamblea, con una antelación de 48 horas antes de la Asamblea.
4. Las decisiones de la Asamblea, válidamente constituida, serán de obligatorio cumplimiento, aún para los presentes, ausentes o disidentes.
5. *Si a usted no le es posible asistir, puede otorgar poder a la persona que a bien tenga, preferiblemente otro copropietario, mayor de edad, presentándolo con antelación en la oficina de administración. Según formato anexo. Recuerde solo dos poderes por apartamento.*

CONSTANCIA

Se ha convocado con la anticipación estatutaria de 15 días calendarios (Ley 675 de agosto 3 de 2001, capítulo X, artículo 39) y copia de la convocatoria en forma personal a cada copropietario, igualmente se procede a fijarse en las carteleras del conjunto.

Esta asamblea sesiona y decide si está representado el 51% de los copropietarios, en caso contrario se realiza una segunda convocatoria, para el 9 de septiembre de 2020, a las 7:00 p.m. de forma virtual, la cual sesionara con un número plural de copropietarios (Artículo 52, Ley 675 de 2001), cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes presentados.

Todas las dudas sobre los estados financieros, hacerlas llegar al correo altosdetierrasanta.admi@gmail.com, a más tardar el 3 de septiembre de 2020.

Agradecemos su puntualidad, al igual que presentar su identificación personal, con el fin de iniciar a la hora programada y evitar prolongaciones innecesarias.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ.

Administrador

c.c. Archivo



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

REGLAMENTO PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ART. 1. Principio de igualdad. La Asamblea está constituida por todos y cada uno de los propietarios o sus delegados o representantes y, por consiguiente, no existirá distingo de ninguna clase, actuando todos en igualdad de condiciones, independientemente de la ocupación o cargo que desempeñen, dentro o fuera de la copropiedad.

ART 2. Elección. La elección del cargo de presidente, será por postulación nominal y se realizará por mayoría de votos. El Reglamento de Propiedad Horizontal, en su artículo 72, prevé que podrán acceder al cargo propietarios o mandatarios debidamente registrados al momento de la verificación del quórum o el presidente del Consejo de Administración vigente. En el caso del secretario de la Asamblea, esta asignación está fijada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y recae en el actual Administrador y Representante Legal de la copropiedad.

ART. 3. Habilidades. Los propietarios aspirantes a los cargos de presidente, Comisión Verificadora y Consejo de Administración, deben estar al día por todo concepto con la administración.

ART. 4. El presidente de la Asamblea. Es el director del debate y solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.

ART. 5 Uso de la palabra. Los participantes que quieran hacer uso de la palabra la pedirán levantando la mano.

ART. 6. Intervenciones. Al intervenir el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada; evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento; se dirigirá a la Asamblea y no a las personas de manera particular, ni entablará diálogos o polémicas. La intervención será máxima de dos (2) minutos y será sobre el tema que se esté debatiendo en ese momento.

ART. 7. Interrupciones. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido, salvo que se trate de una interpelación o moción de orden, debidamente autorizadas por el presidente. Así mismo los asambleístas no podrán hacer ruidos o rechiflas, ni sabotear la intervención, respetando la opinión del expositor, aunque ésta no sea compartida.

ART. 8. Escrutinios. Se realizarán las votaciones de forma individual para las decisiones económicas y por mayoría calificada los nombramientos y elecciones de directivos.

ART. 9. Poderes. Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, deben delegar su voz y/o voto en otro propietario o residente persona mayor de edad, por medio del poder escrito. **Parágrafo 1.** El propietario podrá asistir máximo con dos (2) poderes y tendrá derecho a un voto personal y a dos (2) por los poderes representados, independientemente de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, no podrán representar derechos distintos a los suyos mientras estén en ejercicio de sus cargos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

ART. 10. Quórum y decisiones. De conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea sesionará con un número plural de propietarios que represente por lo menos, la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los representados en la respectiva sesión.

ART.11. Registro de asistencia: se cerrará el registro de asistencia 30 minutos después de la hora de citación de la Asamblea. Se debe permanecer en la asamblea hasta el final. Se verificará la asistencia durante el desarrollo de la asamblea, al finalizar se realiza una votación para comprobar la asistencia y permanencia, si no y al finalizar. En caso contrario se aplicará la sanción respectiva.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. INFORME GERENCIAL CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2019

Ser integrante del consejo permite a los propietarios que ejercen ese cargo opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto. en pro de mantener nuestro entorno habitacional en óptimas condiciones para nuestro uso, es así que, una vez elegido el consejo de administración, sesionó ordinariamente cuando se requirió un total 16 reuniones soportadas con las actas correspondientes hasta el 31 de diciembre de 2019, y a fecha de julio 31 del 2020 llevamos realizadas 12 reuniones.

Cabe anotar que en las reuniones de consejo se trataron aspectos de tipo financiero, legales, seguridad, convivencia y mantenimiento a zonas comunes entre otros, se tomaron decisiones cuidando los intereses de la copropiedad, verificando que se cumpliera con los requisitos legales, soportes establecidos sobre lo ejecutado, los cuales están evidenciadas en el informe de gestión de administración.

Agradecemos el apoyo brindado a este grupo de trabajo.

(Original Firmado)

Marisel Amaya Huertas

Presidente consejo de administración



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871

Bogotá D.C., marzo de 2020



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, la Administración presenta el informe de gestión de periodo respectivo, relacionamos a continuación las principales actividades de gestión de tipo legal, financieras, administrativas y actualización del conjunto, desarrolladas, durante la vigencia 2019.

Los objetivos y alcances logrados, son el resultado del trabajo y dedicación de cada uno de los colaboradores que prestan su servicio a esta administración, el respaldo, cooperación y colaboración de cada uno de los integrantes del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y los propietarios y residentes del Conjunto Altos de Tierra Santa.

1. ASPECTOS LEGALES

El proceso de toma de decisiones estuvo soportado en los lineamientos, fundamentados en la ley 675 del año 2001, reglamento de propiedad Horizontal y manual de convivencia, Con lo cual se desarrollaron las siguientes actividades.

- a) Cambio de la Personería y Representación Legal del Conjunto a nombre de la señora MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ, en la alcaldía local de Usaquén.
- b) **Derechos de Autor:** Cuenta con el programa de contabilidad SISCO debidamente licenciado.
- c) No existe en el momento riesgo alguno en materia de acreencias laborales, a nombre del conjunto, por aporte parafiscal por parte de los proveedores.
- d) **Seguridad:** se ha realizado rotación de personal de vigilancia y control de las rondas de marcación, no se han presentado suceso de inseguridad dentro del conjunto.
- e) Se viene trabajado con la empresa de vigilancia Explorer, en temas de vigilancia y seguridad del conjunto, donde se han realizado cambios en algunos procesos.
- f) **Aseo y Mantenimiento:** Mejoramiento y presentación de los pisos de cada torre, mediante decapado, sellado por parte de la empresa REHOBOT SAS.
- g) **Certificación de ascensores:** El proceso de certificación de ascensores se realizó con la empresa OITEC S.A.S., a la fecha se han certificado 5 ascensores, está pendiente el de la torre 2, por un soporte en citofonía, ya se realizó el arreglo, se está esperando la segunda visita por parte de la empresa ¿certificadora.

2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

2.1. CONSEJO DE ADMINSTRACION.

En la asamblea ordinaria, celebrada el 16 de marzo del año 2019, se eligieron como consejeros los siguientes propietarios y/o mandatarios:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Consejeros	Torre	Apto
Jerge Emiro Garcia	1	201
Juan Carlos enciso	1	602
Marisel Amaya	1	903
Carlos Andres Rincon	4	202
Pedro Enrique Rodriguez	4	602
Guillermo Barreto	5	504
Wilson Rodriguez	6	101
Claudia Lopez	6	504
Maria Victoria Cassis	6	804

Se nombró como presidente a la señora Marisel Amaya, Vice- presidente al señor Guillermo Barreto y Tesorero al señor Wilson Rodríguez.

2.2. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En la asamblea del 16 de marzo de 2019, se nombró a las siguientes personas como miembros del comité de convivencia.

PATRICIA LEÓN	2-602
MARUJA DE ORDÓÑEZ	1-302
MARIA TERESA BARRETO	3-802
RICARDO ARCINIEGAS	2-503

3. CONTRATOS

Actualmente se tienen los siguientes contratos:

CONTRATOS CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.	
CONTRATISTA	DETALLE
SEGURIDAD EXPLORER	Vigilancia y seguridad privada
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	Aseo y mantenimiento
DIESELECTRICOS SAS	Mantenimiento planta electrica
ESTILO INGENIERIAS SA	Mantenimiento ascensores
EQUIPOS HIDRAULICOS	Mantenimiento equipo de bombeo
AUROS COPIAS	Servicio de copiadora y maquina
MARTHA LUCIA RICAURTE VARGAS	Diseño e implementacion SG-SST
DAVID PAVA CASILIMAS	Contador
EDILBERTO AVILA BARBOSA	Revisor Fiscal
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ	Administradora
LUZ PATRICIA GALEANO	Abogada cobro de cartera



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

4. PÓLIZA DE SEGUROS

Para el segundo semestre se contrató la póliza de áreas comunes con la firma Equidad seguros, logrando una disminución en el costo sin modificar la cobertura, el valor de la renovación fue de \$32.228.227, con una cobertura del 26 de junio de 2019 al 26 de junio de 2020.

BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
Edificio (Áreas Comunes)	\$ 33.722.146.238
Muebles y Enseres	\$ 194.428.996
Equipo Eléctrico y Electrónico	\$ 104.733.069
Maquinaria y Equipo	\$ 1.464.204.652
VALOR TOTAL ASEGURADO	\$ 35.485.512.955
Responsabilidad Civil Extracontractual	\$ 500.000.000
Manejo	\$ 20.000.000
Directores y Administradores	\$ 500.000.000

Nota: El ajuste de los valores asegurados se incrementó con base en el IPC 2018,

5. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. CDTs: El conjunto cuenta con 2 CDTs, constituidos en el Banco AV VILLAS:

No. CDT	Valor Nominal	Fecha de Vencimiento
675-1	\$ 34.242.423	26/03/2020
705-1	\$ 19.094.028	15/03/2020
	\$ 53.336.451	

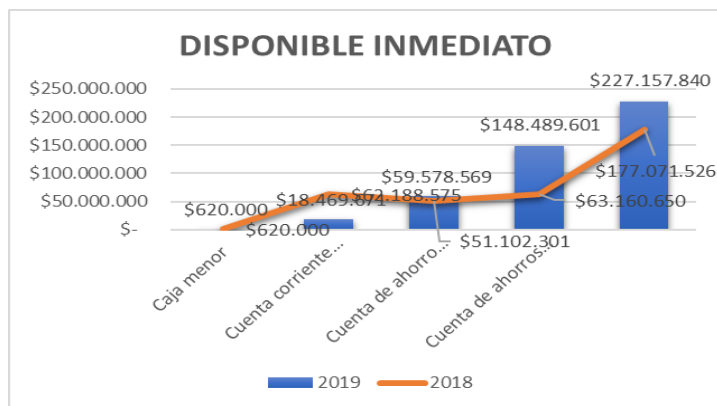
5.2. DISPONIBLE: Disponible inmediato.

Al cierre del año 2019, el disponible presenta un aumento del 81.38 %, con respecto al año 2018, debido a que, en el año 2019, no se realizó mantenimiento de fachas y se ha recuperado cartera. (No se tienen en cuenta los CDTs).



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0



5.3. RELACIÓN DE LIQUIDEZ INMEDIATA

El análisis preparado no contempla la cuenta de imprevistos, toda vez que estos rublos solamente pueden ser utilizados previa autorización de la Asamblea y se clasifica como disponible restringido.

Cuenta	2019		2018	
	Disponible	Pasivo inmediato	2018	Pasivo inmediato
Caja menor	\$ 620.000		\$ 620.000	
Cuenta corriente (Funcinamiento)	\$ 18.469.671		\$ 62.188.575	
Cuenta de ahorros (Fondo de Fachadas)	\$ 148.489.601		\$ 63.160.650	
Totales	\$ 167.579.272	\$ 10.622.177	\$125.969.225	\$70.631.209
Liquidez inmediata		15,78		1,78

En este orden de ideas, en el año 2019, por cada peso que se debe el conjunto tiene 15,78 pesos disponibles para cubrir ese pasivo, (Sin tener en cuenta las cuentas por cobrar). Esta relación aumento frente al año 2018, donde la relación era por cada peso adeudado se tenía 1,78 para cubrir ese pasivo.

Dentro de los pasivos del 2019 se incluye los pasivos operaciones normales del mes de diciembre de 2019.

5.4 CARTERA

La cartera a 31 de diciembre de 2019 quedo en \$ 155.505.013, presentando una disminución del 0.17%, correspondiente a \$260.968:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2019	DICIEMBRE DE 2018	VARIACION \$	VARIACION %	% DE PARTICIPACION
CUOTA DE ADMINISTRACION	\$ 84.452.685	\$ 93.834.815	-\$ 9.382.130	-10%	54,3%
INTERESES POR MORA	\$ 44.550.858	\$ 35.934.858	\$ 8.616.000	24%	28,6%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 424.080	\$ 571.000	-\$ 146.920	-26%	0,3%
EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	\$ 171.000	\$ 216.000	-\$ 45.000	-21%	0,1%
EXTRAORDINARIA 2	\$ 4.350	\$ 98.550	-\$ 94.200	-96%	0,0%
OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 87.000	\$ 59.553	\$ 27.447	46%	0,1%
GASTOS JURIDICOS	\$ 1.531.867	\$ 1.437.132	\$ 94.735	7%	1,0%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 652.500	\$ 873.500	-\$ 221.000	-25%	0,4%
INT. SANCION	\$ 375.500	\$ 340.500	\$ 35.000	10%	0,2%
INT. PARQUEADERO	\$ 117.900	\$ 80.700	\$ 37.200	46%	0,1%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 23.137.273	\$ 22.319.373	\$ 817.900	4%	14,9%
TOTALES	\$155.505.013	\$155.765.981	-\$ 260.968	-0,17%	100,0%

Se puede evidenciar que las cuotas de administración presentan una disminución de 10% (\$9.382.130) frente al año 2018, los intereses de mora presentan un aumento del 28,6% (\$8.616.000, en comparación con el 2018, este aumento se debe en gran porcentaje a la cartera que está en cobro jurídico y perjudico.

La cartera por edades, distribuida así:

Rango edades de cartera	Cartera 2019	Aptos	Cartera 2018	Aptos
1 a 30	\$ 3.290.362	30	\$ 2.967.411	30
31 a 60	\$ 1.648.400	7	\$ 4.995.296	21
61 a 90	\$ 1.408.350	4	\$ 4.663.406	8
Mayor de 91	\$ 149.157.901	13	\$ 143.139.868	16
Totales	\$ 155.505.013	54	\$ 155.765.981	75

Hay mayor concentración en 13 apartamentos, que se encuentran con saldos mayor a 91 días, por valor de \$ 149.157.901.

La evolución de la cartera durante el año 2019, fue la siguiente:

- A corte 31 de diciembre de 2019, hay 25 apartamento nuevos con saldos en cartera y 30 apartamento que vienen con saldos del año anterior, como se evidencia en el siguiente cuadro.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- Son 25 apartamentos que ingresan nuevos en cartera, por valor total de \$2.635.682, como se evidencia en el siguiente cuadro:

Interior	Apto	2.019	
		Total deuda	
1	501	\$	5.600
1	604	\$	244.200
1	1103	\$	3.000
2	102	\$	7.000
2	401	\$	243.000
2	701	\$	279.900
2	804	\$	11.200
2	904	\$	251.000
2	1003	\$	248.000
3	103	\$	2.300
3	502	\$	1.100
3	1003	\$	249.500
3	1004	\$	488.900
3	1201	\$	4.000
4	701	\$	51.800
4	902	\$	231.382
5	103	\$	7.000
5	501	\$	15.400
5	504	-\$	20.000
5	603	\$	54.600
5	1002	\$	14.000
5	1101	\$	207.000
6	202	\$	11.400
6	604	\$	13.000
6	1001	\$	11.400
Totales		\$	2.635.682

- Los morosos que continúan en cartera son 30 apartamentos, con un valor total de \$152.869.331, como se evidencia a continuación:

Interior	Apto	2.019	
		Total deuda	
1	102	\$	155.800
1	702	\$	1.234.100
1	803	\$	279.600
2	103	\$	19.150.154
2	402	\$	35.180
2	404	\$	2.265.178
2	504	\$	39.400
2	702	\$	3.773.187
3	201	\$	2.192.037
3	203	\$	579.230
3	403	\$	16.000
3	501	\$	245.000
3	901	\$	263.920
4	101	\$	785.700
4	103	\$	15.559.686
4	402	\$	2.000
4	501	\$	182.500
4	801	\$	266.000
4	803	\$	26.900
4	901	\$	831.900
4	1201	\$	545.700
5	202	\$	26.688.612
5	304	\$	21.230.133
5	503	\$	244.500
5	602	\$	2.344.009
5	702	\$	1.946.900
5	1203	\$	513.400
6	102	\$	51.156.305
6	501	\$	22.000
6	903	\$	294.300
Totales		\$	152.869.331

- En el año 2019, se recuperó cartera del año 2018, por valor de \$57.908.386, correspondiente a setenta (70) unidades residenciales, como se evidencia a continuación:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Interior	Apto	2.019	2.018	Cartera recuperada en el año 2019	Interior	Apto	2.019	2.018	Cartera recuperada en el año 2019
		Total deuda	Total deuda				Total deuda	Total deuda	
1	102	\$155.800	\$191.700	\$191.700	3	1002	\$	\$5.300	\$5.300
1	301	\$	\$550	\$550	3	1202	\$	\$239.000	\$239.000
1	302	\$	\$135.400	\$135.400	4	101	\$785.700	\$768.400	\$768.400
1	304	\$	\$489.400	\$489.400	4	203	\$	\$525.050	\$525.050
1	503	\$	\$427.300	\$427.300	4	402	\$2.000	\$10.500	\$10.500
1	601	\$	\$257.100	\$257.100	4	501	\$182.500	\$27.683	\$27.683
1	702	\$1.234.100	\$2.243.450	\$2.243.450	4	801	\$266.000	\$315.000	\$315.000
1	803	\$279.600	\$21.000	\$21.000	4	803	\$26.900	\$13.257.582	\$13.257.582
1	1001	\$	\$14.450	\$14.450	4	901	\$831.900	\$1.480.700	\$1.480.700
1	1003	\$	\$266.100	\$266.100	4	1001	\$	\$9.877.145	\$9.877.145
1	1101	\$	\$509.000	\$509.000	4	1003	\$	\$59.553	\$59.553
1	1104	\$	\$2.300	\$2.300	4	1103	\$	\$11.813.249	\$11.813.249
2	101	\$	\$228.600	\$228.600	4	1201	\$545.700	\$255.000	\$255.000
2	301	\$	\$250.000	\$250.000	4	1202	\$	\$5.300	\$5.300
2	402	\$35.180	\$416.680	\$416.680	5	102	\$	\$231.696	\$231.696
2	404	\$2.265.178	\$228.998	\$228.998	5	201	\$	\$300.200	\$300.200
2	504	\$39.400	\$15.900	\$15.900	5	204	\$	\$203.000	\$203.000
2	601	\$	\$19.600	\$19.600	5	505	\$	\$580.000	\$580.000
2	603	\$	\$1.200	\$1.200	5	602	\$2.344.009	\$978.781	\$978.781
2	702	\$3.773.187	\$640.106	\$640.106	5	604	\$	\$654.700	\$654.700
2	704	\$	\$1.100	\$1.100	5	702	\$1.946.900	\$569.900	\$569.900
2	901	\$	\$5.300	\$5.300	5	1201	\$	\$261.300	\$261.300
2	1004	\$	\$710.950	\$710.950	5	1203	\$513.400	\$28.200	\$28.200
2	1202	\$	\$391.320	\$391.320	6	103	\$	\$14.000	\$14.000
2	1204	\$	\$14.000	\$14.000	6	304	\$	\$230.000	\$230.000
3	201	\$2.192.037	\$1.386.653	\$1.386.653	6	403	\$	\$5.300	\$5.300
3	202	\$	\$6.100	\$6.100	6	501	\$	\$231.200	\$231.200
3	203	\$579.230	\$168.430	\$168.430	6	502	\$	\$238.600	\$238.600
3	204	\$	\$1.300	\$1.300	6	503	\$	\$1.478.360	\$1.478.360
3	304	\$	\$437.400	\$437.400	6	803	\$	\$5.300	\$5.300
3	403	\$16.000	\$218.500	\$218.500	6	903	\$294.300	\$473.700	\$473.700
3	501	\$245.000	\$1.938.400	\$1.938.400	6	1002	\$	\$234.000	\$234.000
3	604	\$	\$230.000	\$230.000	6	1102	\$	\$417.900	\$417.900
3	702	\$	\$241.300	\$241.300	6	1201	\$	\$11.000	\$11.000
3	804	\$	\$5.300	\$5.300	Totales		\$18.817.941	\$57.908.386	\$57.908.386
3	901	\$263.920	\$6.900	\$6.900					

CARTERA EN COBRO JURIDICO Y PREJURIDICO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

La cartera en jurídico y perjudico está a cargo de la abogada Luz Patricia Galeano, quien a la fecha tiene a su cargo los siguientes apartamentos:

CARTERA EN PREJURIDICO:

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019
2	404	\$ 2.265.178,00
3	201	\$ 2.192.037,00
5	602	\$ 2.344.009,00
Total		\$ 6.801.224,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CARTERA EN COBRO JURIDICO

Torre	Apto	Saldo a Dic 2019	Detalle
2	103	\$ 19.150.154,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
2	702	\$ 3.773.187,00	Con demanda judicial, pago al conjunto, tiene pendiente los honorarios.
4	103	\$ 15.559.686,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	202	\$ 26.688.612,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
5	304	\$ 21.230.133,00	Con demanda, adelantando medidas cautelares.
6	102	\$ 51.156.305,00	Ejecución de sentencia a favor del conjunto, adelantando medidas cautelares.
Total		\$ 137.558.077,00	

En el año 2019, se terminaron los procesos del apartamento 4 803 (\$13.257.582) y 4 1103 (\$11.813.249) por pago total de la deuda. El recaudo de cartera jurídica fue de \$25.070.835.

Valor recaudo de cartera pre jurídico 2019 \$5.285.581.

Torre	Apto	Recuperacion en prejuridico
2	404	\$ 228.998,00
2	1004	\$ 710.950,00
3	201	\$ 1.386.653,00
4	901	\$ 1.480.700,00
6	503	\$ 1.478.280,00
Total Recuperado		\$ 5.285.581,00

Recaudo total por gestión de abogada \$30.356.412.

5.5. ASPECTOS CONTABLES:

- a. Se incrementa el desgaste administrativo ante las entidades financieras para la identificación de las consignaciones sin identificar.

FECHA	DETALLE	VALOR
AÑO 2019		
10/01/2019	Tf - 131115941	\$ 700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 14.700,00
09/07/2019	Consi 09/07/19	\$ 5.400,00
08/11/2019	RDB 4295 08/11/19	\$ 228.000,00
17/12/2019	PSE REF 2041	\$ 221.000,00
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ 469.800,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

5.6. EJECUCION PRESUPUESTO 2019:

Como apoyo a la información financiera enviada, a continuación, se presenta un resumen de la ejecución presupuestal, en razón a sus diferentes variaciones.

Ingresos: se presentaron en mayor proporción de lo presupuestado un 4.11%, los rubros fueron:

- Intereses moratorios.
- Parquaderos.
- Salón social.
- Sanciones inasistencia asamblea.
- Intereses.
- Rendimientos financieros CDTs.

Gastos: la ejecución de los gastos fue superior a lo presupuestado en un 4,44%, representada así:

Rubros que presentaron menor ejecución:

- Honorarios.
- Póliza de áreas comunes.
- Servicios: se presentó disminución en aseo, acueducto, energía y teléfono
- Gastos legales.
- Gastos de mantenimiento: Ascensores, puertas, jardines, planta eléctrica, extintores, tanque de agua, fumigación, mantenimiento equipo de gimnasio, mantenimiento equipo de incendio, actualización motobomba, actualización ascensores, computación.
- En gastos de administración, elementos de aseo, elementos de cafetería, papelería y fotocopias, movilización urbana, gastos de asamblea.
- Gastos bancarios, porque se realizó nueva negociación con Av. villas, bajando el costo por cada operación a un peso.

Rubros que presentaron mayor ejecución:

- Gastos de mantenimientos,
 - Zonas comunes, por mantenimiento de fachada en el último piso de las torres 2, 3 y 4. Remodelación portería.
 - Cámaras de video, se centralizaron, cambio de cableado, compra de DVR de 16 cámaras, DD de 4 Teras, cambio de 18 cámaras.
- Instalaciones eléctricas, por reemplazó de bombillos y sensores.
- Gastos de Administración,
 - Diseño y ejecución plan de emergencia. Compra de señalización e instalación pasamanos.
 - Celebraciones y gastos de navidad, debido a la ejecución de actividades con la comunidad, viejo teca, fiesta de los niños, día de luces, novena. Adornos navideños.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Mes a mes se ha realizado el análisis de la ejecución presupuestal y se han realizado los ajustes pertinentes.

6. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, PROYECTOS Y MANTENIMIENTOS:

6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a) **Comité de convivencia:** Se destaca el compromiso y colaboración de todos los integrantes.
- b) **SG-SST:** Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, de acuerdo con el Decreto 1072 del 2015, resolución 1111 del 2017, el conjunto debe implementar esta normatividad, se contrató a la señora Martha Lucia Ricaurte Vargas, profesional en Seguridad y salud en el trabajo, para realizar el diagnóstico e implementación del SG-SST, labor que se viene ejecutando, logrando el soporte documental, capacitaciones, señalización y realización del simulacro. Se participó en el simulacro distrital del 2 de octubre de 2019, logrando la participación de 37 personas en total, actividad reportada al IDEGER.
- c) **Certificación de ascensores:** se realizó con la empresa OITEC LTDA. En la actualidad hay 5 ascensores certificados, falta uno el cual ya se subsana la no conformidad y se solicitó la segunda visita de OITEC, para su respectiva certificación.
- d) Querrela instaurada por la señora Virna Ferro Rodríguez, en contra del conjunto, por daños en su depósito. Se han realizado 4 reuniones con el inspector de policía de Usaquén, en las cuales no se ha llegado a ninguna decisión.
- e) Querrela anónima, por supuesta trasgresión al código de policía, al modificar fachadas y generar modificaciones estructurales a la recepción. Se atendió visita al conjunto, en la cual el ingeniero determinó que no había violación alguna en el mantenimiento realizado a la portería.

6.2. PROYECTOS REALIZADOS:

- a) Mantenimiento portería.
- b) Centralización del CCTV, se adquirió un DVR de 16 canales, DD de 4 teras, cambio de cableado, cambio de 18 cámaras.
- c) Instalación pasamanos escaleras.

6.3. MANTENIMIENTOS:

- a) Se ejecutó el mantenimiento preventivo mensual de los ascensores, motobombas y cada tres meses de la planta eléctrica.
- b) Mantenimientos diarios de aseo en garajes, zonas comunes y torres, de igual forma decapada de pisos de las torres cada 6 meses.
- c) Mantenimiento de jardines cada semana. Con la participación del comité de convivencia y un jardinero suministrado la empresa de aseo como un valor agregado.
- d) Mantenimiento de pozos de aguas lluvias, es realizado por parte del todero cada 2 meses.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- e) Mantenimiento de cajas de aguas negras, cada 6 meses, algunas son realizadas por el todero y otras se contrata con un tercero para realizar el mantenimiento con sonda eléctrica.
- f) Mantenimiento correctivo a las puertas de acceso las torres 3 y 5 (cambio de tablero).
- g) Mantenimiento de las puertas de los cuartos de basura, una vez al año.
- h) Se pintaron los puntos fijos de la torre 6.
- i) Mantenimiento de placa por humedades en parqueaderos, se han venido realizando de acuerdo a las necesidades, durante el año 2019 se intervinieron 8 zonas, distribuidas en zona vehicular detrás de la torre 4, jardineras de la parte trasera de la torre 2, parte trasera de la torre 3, jardinera frente torre 5.
- j) Implementación de la citofonía virtual.
- k) Mantenimiento de preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- l) Mantenimiento de fachada de los apartamentos del último piso de la torre 1, 2, 3 y 6.
- m) Mantenimiento de la recepción, con recursos de la recuperación de cartera, apoyo empresa de vigilancia y presupuesto de mantenimiento de áreas comunes.

6.4. ADQUISICIONES

- 1. DVR 16 canales, con DD 4 teras.
- 2. 18 cámaras.
- 3. Señalización.
- 4. Computador portátil marca LENOVO, para la oficina de administración.

Señores propietarios y miembros del Consejo de Administracion, agradezco todo el apoyo y compromiso demostrado en cada momento, para el logro de las actividades propuestas.

(Original Firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Administradora

Bogotá D.C. 11 de marzo de 2020



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2019 - 2020

1. GENERALIDADES

El Comité de Convivencia estuvo conformado por Patricia León, Maruja Ruiz, María Teresa Barreto y Ricardo Arciniegas. Se realizaron un promedio de dos (2) reuniones mensuales cumpliendo con el objetivo del Comité de resolver los conflictos producto de las acciones de residentes que infringen las normas de Convivencia contenidas en el Manual y que afectan la tranquilidad y armonía del Conjunto, además de programar y realizar las actividades de integración. Las actas de las reuniones quedan a disposición de los residentes en la oficina de Administración.

2. LLAMADOS DE ATENCIÓN

Se enviaron cartas de Llamado de Atención a los residentes que ocasionan molestias a los vecinos o al conjunto en general o deterioran la estética y presentación del Conjunto:

1. Música y ruidos a alto volumen o a deshoras
2. Problemas por comportamiento de Mascotas
 - a) Orinar en las áreas comunes o en los balcones
 - b) Ladridos permanentes
 - c) Sacar las mascotas por la portería o sin correa
3. Juegos de niños y niñas en los jardines
4. Bicicletas y triciclos en los balcones
5. Trastos en los balcones
6. Ropa, tapetes y otros colgados en los balcones
7. Fumar o arrojar agua en los balcones
8. Trastos en los parqueaderos

Además, se solicitó al Consejo de Administración y a la Administración, con los soportes y cumplido el debido proceso, que se aplicara la multa correspondiente a un apartamento por la reiteración de una mascota orinando en el balcón y afectando los pisos inferiores y las áreas comunes del Conjunto.

Junto con las llamadas de atención, a través de las carteleras de los pasillos y ascensores del conjunto y en el televisor de la portería, se desarrollaron campañas para promover el cumplimiento de las Normas de Convivencia al respecto de los temas anteriores, logrando un alto porcentaje de aceptación y solución de los citados problemas.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

3. EVENTOS DE INTEGRACIÓN

- a) VIEJOTECA PARA CELEBRAR EL DÍA DE LA MADRE Y DEL PADRE. - Se realizó el día 8 de junio, con asistencia de algo más de 120 personas, entre madres y padres de todas las edades, con la animación de un DJ profesional y una orquesta, una fiestaailable acompañada de animación y rifas entre los participantes. También se ofreció como refrigerio una porción de lechona y una cerveza por cada participante del evento.

Agradecemos especialmente la valiosa colaboración de los Administradores y de su hijo, además de la de algunos miembros del Consejo de Administración.

Se logró un gran éxito y satisfacción por parte de los asistentes al evento.

- b) RENOVACIÓN Y MEJORAS DEL SALÓN DE JUEGOS. - En el mes de Julio de 2019, gracias a la donación de un cuadro pintado al óleo por nuestra compañera Maruja Ruiz, efectuamos una rifa y con el dinero producto de ésta, adicionalmente a los ingresos obtenidos de la Viejo teca, se adquirieron varios elementos, entre ellos dos mesas con sus respectivas sillas, un futbolín, juegos de mesa y decoración para el entretenimiento de los niños y los adultos de nuestro Conjunto.

- c) FERIA EMPRESARIAL. - Los días sábado 30 de agosto y domingo 1o. de septiembre de 2019, en los salones de la etapa dos, con la participación de 43 expositores distribuidos en áreas para los productos generales y áreas de comidas. Se contrató un servicio de platos de carne llanera en el BBQ con gran acogida por parte de la comunidad. Los dineros producto del alquiler de mesas y las ganancias del BBQ fueron entregados a la Administración para su contabilización y posterior uso en las actividades del Comité de Convivencia, principalmente la Fiesta de los Niños.

- d) FIESTA DE LOS NIÑOS. - Se realizó el evento el día sábado 26 de octubre de 2019, con una asistencia de 60 niños bellamente disfrazados, con un acompañante por cada uno. La empresa contratada para la Recreación instaló dos grandes deslizadores inflables en el parqueadero de la parte posterior del conjunto y los niños se divirtieron en ellos durante cerca de dos horas. Enseguida se trasladaron al salón grande de la etapa dos, donde se les brindó recreación dirigida, concursos y al final se les entregó un refrigerio consistente en una Cajita Feliz de McDonald's para todos los niños asistentes.

- e) FIESTA DE LAS VELITAS. - Se llevó a cabo el 7 de diciembre, a partir de las 6 pm en la plazoleta central, con la participación de un gran número de residentes. Se elaboraron bolsas decoradas para las velitas con el fin de preservar la seguridad de los asistentes y a la vez proteger el piso de la plazoleta. Muchos residentes aportaron comestibles, dulces, bizcochos y gaseosas para compartir y la Administración ofreció un Canelazo para el disfrute de todos los asistentes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

4. AGRADECIMIENTOS

El Comité de Convivencia 2019 - 2020 agradece de manera muy especial al Consejo de Administración, a la Administración, al personal de Aseo y de Vigilancia y a todos los residentes que contribuyeron decididamente en el logro de los objetivos propuestos, tanto en su misión principal como es la de mantener una sana convivencia entre vecinos y un ambiente de armonía y decoro en nuestro Conjunto, además de los eventos realizados para esparcimiento y socialización de la comunidad.

Queremos resaltar el comportamiento de la gran mayoría de nuestros residentes que cumplen cabalmente las normas del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, dando un valioso ejemplo de cultura y buenas relaciones entre vecinos.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Conjunto Altos de Tierra Santa

(Original firmado)

Patricia León

(Original firmado)

Maruja Ruiz

(Original firmado)

María Teresa Barreto

(Original firmado)

Ricardo Arciniegas



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Bogotá D.C. 23 de enero del 2020

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CONJUTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

He examinado el Estado de Situación Financiera cortados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el correspondiente Estado Integral de Resultados de la persona jurídica denominada Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H, por los años terminados en estas fechas, junto con las correspondientes revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los estados financieros del año 2018 fueron auditados por mí, sin salvedades.

Los Estados Financieros presentados son responsabilidad de la administración de la copropiedad, Sra. María Isabel Quintero, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad, en sesión de Consejo. Una de mis funciones consiste en examinarlos y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoria. Cabe mencionar que las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre de 2014, puesto que a partir de enero de 2015 fue obligatorio migrar hacia las NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera, o IFRS y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 2, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF, para PYMES, dando lugar al régimen simplificado de contabilidad de causación para las Microempresas. La copropiedad realizó los ajustes y reclasificaciones necesarios, para efectos de cumplir con su presentación comparativa a la Asamblea General.

Manifiesto que obtuve la información requerida a la administración y que era necesaria para cumplir con mis funciones. Sobre la información financiera y administrativa efectué los exámenes de acuerdo con procedimientos aconsejados por la técnica de interventoría de cuentas y las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que planifique y ejecute una adecuada revisión para verificar satisfactoriamente la fidedignidad de los estados financieros.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Mi labor como revisor fiscal comprende, entre otras cosas, el examen con base en pruebas selectivas de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros; además, incluye el análisis de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración, así como la evaluación de los estados financieros en conjunto. Considero que las conclusiones de las pruebas que realicé proporcionan una base confiable para fundamentar el dictamen que expreso más adelante.

La Revisoría Fiscal estuvo presente en las reuniones del Consejo de Administración a las que fui invitado, en la cuales analizaron y aportaron observaciones sobre la gestión de la administración, la implementación o modificación de procesos y el fortalecimiento del control interno. Adicionalmente, se dejaron de manera mensual los informes de los errores o debilidades de control interno y gestión evidenciadas frente a los aspectos contables, presupuestales, de cartera, documentales y de gestión administrativa, para que se aplicaran los respectivos ajustes.

Del examen realizado se concluyen los siguientes puntos:

1. La copropiedad cuenta con una cartera de \$155.035.213 representada principalmente por cincuenta y cinco (55) apartamentos. Y de estos hay diez (10) apartamentos con saldo cada uno mayor a \$1.500.00, representando \$146.306.201, es decir el 94.37% del total de la cartera. Estos se encuentran en proceso de cobro pre jurídico y jurídico, para lo cual la administración dio poder de representación al abogado para su ejecución. Esta cartera la conforma:

- Cuotas de administración \$84 millones
- Intereses de mora \$44 millones
- Gastos Jurídicos \$ 1.5 millones
- Honorarios Abogado \$23 millones

- ✓ **Consignaciones pendientes** Existen de igual forma consignaciones sin identificar año 2019 por valor de \$469.800.

Se ajusta la provisión para cubrir la cartera por valor de \$61.553.351. Lo anterior teniendo en cuenta morosidad de algunas copropiedades.

2. Referente a la ejecución de la copropiedad durante la vigencia 2019, la ejecución de los gastos que implicaron uso de recursos monetarios fue austera, sin embargo, es necesario que se plantee para la copropiedad, una proyección de mantenimientos preventivos necesarios para el buen funcionamiento del Conjunto.

- ✓ Sobre ejecución presupuestal de gastos. Los siguientes rubros presentaron mayor ejecución frente a lo presupuestado: Zonas Comunes; cámaras de video; Diseño y ejecución plan de emergencias; Provisión deudores; Bienestar social; Celebraciones especiales. No obstante,



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

se aclara que éstos fueron motivados en emergencias o fuerza mayor, teniendo la obligación de atenderlos, conforme ordena la ley 675.

- ✓ Menores Gastos ejecutados sobre ejecución presupuestal. Los gastos que presentaron menor ejecución a lo presupuestado fueron: Aseo, presupuestado \$79 millones, ejecutado \$72 millones; Acueducto, presupuestado \$5 millones, ejecutado \$3.6; Codensa \$43 millones y ejecutado \$37 millones; ascensores \$48.8 y ejecutado \$45.2 millones; tanque de agua \$2.800 y ejecutado \$630 mil. Actualización ascensores presupuestado \$6 millones, ejecutado \$1.6 millones; y otros como actualizaciones bombas, elementos de aseo.
- ✓ Partidas comprometidas con terceros. Existen algunas obligaciones por garantía de contratos a la compañía de vigilancia, por valor de \$10.986.242. e ingresos recibidos por anticipado por administración y parqueaderos por valor de \$7.797.083.
- ✓ Partidas de Excedentes acumulados. Existen de años anteriores un valor de excedente por valor de \$77.002.024.94, al que sugiero dar una destinación específica, teniendo en cuenta el recaudo de cartera vencida de años anteriores.
- ✓ Participación de los consejeros nombrados en asamblea. Se dio el debido cumplimiento por parte de los consejeros, al compromiso adquirido con la comunidad, al aceptar en Asamblea su nombramiento para permanecer en el Consejo y/o asistir regularmente a las reuniones necesarias para el buen manejo del conjunto.

3. El Conjunto ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

4. Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.

5. El Conjunto cuenta con la constitución efectiva del Fondo de Imprevistos ordenado por el artículo 70 de la Ley 675 de 2001. El cual está constituido por valor de \$58.904.435.07 y monetizado por valor de \$59.578.568.55.

6. Existen de igual forma Reservas Ocasionales así:

- ✓ Fondo de excedentes \$ 7.106.888.44
- ✓ Fondo Arreglo fachadas \$194.155.270.88

TOTAL \$201.262.159.32

Las anteriores Reservas se encuentran monetizadas en:



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CDT AV Villas	\$ 53.336.451.00
Certivillas-ahorros	<u>\$148.489.600.90</u>
TOTAL, Monetizado	\$201.826.051.90

7. En mi opinión, los estados financieros mencionados, tomados fielmente del software contable y adjuntos a este dictamen, presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas para Colombia.

En mi concepto la contabilidad se lleva de acuerdo con la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración.

8. Frente a Ley 603/2000 con relación a los Derechos de Autor, se informa que la copropiedad cuenta con licencia para el manejo del software contable SISCO.

9. En cumplimiento de lo exigido por el artículo 11 del decreto reglamentario 1406 de 1999, hago constar que durante la vigencia 2019 El Conjunto no efectuó contratos laborales que le implicaran la realización de aportes al sistema de seguridad social. De otra parte, se informa que la administración ha controlado durante la ejecución de los contratos de prestación de servicios suscritos por ella, que dichos contratistas cumplan con los aportes al sistema de seguridad social que les correspondan, para lo cual solicita fotocopia de los aportes efectuados, para efectuar los pagos correspondientes.

Cordialmente,

(Original firmado)

Edilberto Ávila Barbosa

Revisor Fiscal Mat 29186-T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

La suscrita Representante Legal y Contador Público del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa – Propiedad Horizontal, certifican que los estados Financieros del conjunto al corte de diciembre 31 de 2019 y 2018 han sido fiel mente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los Estados Financieros del Conjunto al corte de diciembre 31 de 2019 y 2018 respectivamente y, existen todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el conjunto, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, han sido reconocido en los Estados Financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos a cargo del conjunto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con los principios generalmente aceptados en Colombia.
- e) Todos los hechos económicos que afectan el conjunto han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados Financieros.
- f) No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.

Dado en Bogotá, a los veintiséis (26) días del mes de febrero de 2020.

Cordialmente,

(Original firmado)

MARIQ ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ
Representante Legal

(Original firmado)

DAVID PAVA CASILIMAS
Contador Público
T.P. 32648 - T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO					
A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29
Inversiones	4	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87
Deudores Copropietarios	5	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06
Reclamaciones - Aseguradora		0	0	0	N/A
Intereses CDT 's	6	144.760	343.693	-198.933	100,00
Total Activo Corriente		374.120.913	347.185.972	26.934.941	7,76
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		4.374.732,00	1.240.000,00	3.134.732	252,80
Muebles y enseres		1.965.800,00	0,00	1.965.800	100,00
Menos Depreciación Acumulada		-6.340.532,00	-1.240.000,00	-5.100.532	411,33
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	7	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Gastos Pagados Anticipado		15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total Activo		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	8	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16
Retención en la Fuente		812.782	4.549.978	-3.737.196	-82,14
Ingresos recibidos por anticipado	9	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Otros Pasivos	10	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68
Total Pasivo		55.261.307	113.623.518	-58.362.211	-51,36
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60
Excedentes Acumulados	12	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Total Patrimonio		334.605.718	249.754.412	84.851.306	33,97
Total Pasivo mas Patrimonio		389.867.025	363.377.930	26.489.095	7,29
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871-0					
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO					
Por los años terminados A 31 de Diciembre de 2019 y 2018					
Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2019	2018	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		819.684.300	772.994.500	46.689.800	6,04
Menos Descuentos por Pronto Pago		-56.042.600	-49.668.901	-6.373.699	12,83
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.571.000	-10.699.000	-872.000	8,15
Intereses por Mora		23.740.900	27.325.030	-3.584.130	-13,12
Multas		2.235.000	1.539.000	696.000	45,22
Alquiler Salones Sociales		3.650.000	3.130.000	520.000	16,61
Uso zona común		11.037.050	10.146.750	890.300	8,77
Total Ingresos Operacionales	14	792.733.650	754.767.379	37.966.271	5,03
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Total Gastos de Administración		717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60
Excedentes antes de Finan. Prov.		75.696.441	62.618.232	13.078.209	20,89
Provisión Fondo de Imprevistos	16	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Provisión Arreglo de Fachadas	17	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Depreciaciones y Amortizaciones		5.100.532	1.240.000	3.860.532	N/A
Excedentes Operacionales		-15.849.295	-20.443.452	4.594.158	-22,47
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
Total Ingresos No Operacionales		17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		3.411.300	3.803.007	-391.707	-10,30
Gastos Extraordinarios		933.680	3.501.661	-2.567.981	-73,34
Total Gastos No Operacionales		4.344.980	7.304.668	-2.959.688	-40,52
Excedente (Pérdida) Presente Ejercicio		-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
(Original firmado)		(Original firmado)		(Original firmado)	
MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ		DAVID PAVA CASILIMAS		EDIBERTO AVILA BARBOSA	
Representante Legal		Contador Público		Revisor Fiscal	
(Ver Certificación Adjunta)		Tarjeta Profesional 32648-T		Tarjeta Profesional 29186-T	
		(Ver Certificación Adjunta)		(Ver Dictamen Adjunto)	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.						
NIT 900.316.871						
EJECUCION ACUMULADA PRESUPUESTO AÑO 2019						
	Presupuesto Año 2019	Ejecutado año 2019	% Ejecutado (100%)	Saldo	Variacion %	
INGRESOS						
Cuotas de Admistracion	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	100,02%	-\$ 156.300	-0,02%	
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900	0,00%	-\$ 23.740.900	-100,00%	
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	108,77%	-\$ 890.300	-8,77%	
Salon social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	116,61%	-\$ 520.000	-16,61%	
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	0,00%	-\$ 2.235.000	-100,00%	
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	103,31%	-\$ 27.542.500	-3,31%	
DESCUENTOS						
Cuotas de Administracion	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	106,43%	\$ 3.383.681	-6,43%	
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	102,01%	\$ 227.931	-2,01%	
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	105,64%	\$ 3.611.612	-5,64%	
INTERESES						
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	0,00%	-\$ 4.778.048	-100,00%	
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	0,00%	-\$ 4.778.048	-100,00%	
OTROS						
OTROS	\$ -	\$ 352.850	0,00%	-\$ 352.850	-100,00%	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	100,00%	\$ 7	0,00%	
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	0,00%	\$ 1.275	-100,00%	
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	0,00%	\$ 2.901.000	-100,00%	
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	133,91%	-\$ 3.255.118	-33,91%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	104,11%	-\$ 31.964.054	-4,11%	
GASTOS						
HONORARIOS						
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	100,00%	\$ -	0,00%	
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	100,00%	\$ -	0,00%	
Administracion	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	98,84%	\$ 334.000	1,16%	
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	99,35%	\$ 334.000	0,65%	
SEGUROS						
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	96,74%	\$ 1.111.513	3,26%	
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	96,74%	\$ 1.111.513	3,26%	
SERVICIOS						
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	90,95%	\$ 7.201.281	9,05%	
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	100,00%	\$ -	0,00%	
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	71,36%	\$ 1.451.545	28,64%	
Energia	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	84,07%	\$ 6.975.334	15,93%	
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	90,22%	\$ 262.540	9,78%	
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	508,00%	-\$ 61.200	-408,00%	
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	0,00%	\$ 447.040	100,00%	
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	96,44%	\$ 16.276.540	3,56%	
GASTOS LEGALES						
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	16,34%	\$ 81.408	83,66%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	16,34%	\$ 81.408	83,66%	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION						
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	239,92%	-\$ 27.660.878	-139,92%	
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	92,53%	\$ 3.651.976	7,47%	
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	473,69%	-\$ 12.884.386	-373,69%	
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	90,18%	\$ 333.741	9,82%	
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	87,85%	\$ 364.582	12,15%	
Equipo de presion	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	99,30%	\$ 36.483	0,70%	
Planta electrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	57,85%	\$ 1.920.514	42,15%	
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	55,56%	\$ 384.000	44,44%	
Parque Infantil	\$ 500.000	\$ -	0,00%	\$ 500.000	100,00%	
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	105,06%	-\$ 118.000	-5,06%	
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	22,50%	\$ 2.170.000	77,50%	
Cañeria y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	0,00%	\$ 1.388.751	100,00%	
Fumigacion	\$ 588.000	\$ 220.000	37,41%	\$ 368.000	62,59%	
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	25,49%	\$ 952.890	74,51%	
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	0,00%	\$ 376.300	100,00%	
Actualizacion gimnasio	\$ 695.000	\$ -	0,00%	\$ 695.000	100,00%	
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	68,03%	\$ 329.000	31,97%	
Actualizacion Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	31,84%	\$ 2.726.439	68,16%	
Actualizacion ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	27,24%	\$ 4.365.781	72,76%	
Computacion	\$ 2.500.000	\$ 120.000	4,80%	\$ 2.380.000	95,20%	
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	115,73%	-\$ 17.719.807	-15,73%	
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	107,82%	-\$ 258.845	-7,82%	
Subtotal instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	107,82%	-\$ 258.845	-7,82%	
DEPRECIACIONES						
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	0,00%	-\$ 5.100.532	-100,00%	
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	0,00%	-\$ 5.100.532	-100,00%	
GASTOS DIVERSOS						
Diseño y ejecucion plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	148,22%	-\$ 3.458.079	-48,22%	
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	76,06%	\$ 2.451.240	23,94%	
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	83,83%	\$ 236.079	16,17%	
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	84,48%	\$ 514.643	15,52%	
Movilizacion urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	67,18%	\$ 117.451	32,82%	
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	0,00%	-\$ 2.276	-100,00%	
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	92,36%	\$ 334.763	7,64%	
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	200,22%	-\$ 262.784	-100,22%	
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	123,46%	-\$ 420.557	-23,46%	
Implementos salon social	\$ -	\$ 137.300	0,00%	-\$ 137.300	-100,00%	
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	113,68%	-\$ 121.865	-13,68%	
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	0,00%	-\$ 250.000	-100,00%	
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	103,34%	-\$ 998.685	-3,34%	
PROVISIONES						
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	100,00%	-\$ 12	0,00%	
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	100,00%	\$ -	0,00%	
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	0,00%	-\$ 821.066	-100,00%	
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	0,00%	-\$ 27.117.675	-100,00%	
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	132,63%	-\$ 27.938.753	-32,63%	
GASTOS FINANCIEROS						
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	84,62%	\$ 619.887	15,38%	
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	0,00%	-\$ 933.680	-100,00%	
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	107,78%	-\$ 313.793	-7,78%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	104,44%	-\$ 34.526.954	-4,44%	
DEFICIT	\$ -	-\$ 2.562.900				



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PH

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Cifras expresadas en pesos colombianos

NOTA No 1. Ente Económico

El Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H. es una organización sin ánimo de lucro, con domicilio en la Calle 166 8D 44 de la ciudad de Bogotá, sometida al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, constituida mediante escritura pública 995 del 19 de febrero de 2008 de la notaria sexta de Bogotá.

La copropiedad se encuentra registrada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, e identificada con el NIT: 900.316,871-0, siendo sus responsabilidades fiscales, Retención en la Fuente a Título de Renta y Presentación de Información Exógena.

Por mandato legal el ente no es responsable de impuestos nacionales, ni del impuesto de industria y comercio (ICA).

NOTA No 2. Principales Políticas y Prácticas Contables

a. Base de Preparación de Estados Financieros

La contabilidad y los estados financieros del Conjunto Altos de Tierra Santa P.H., se llevan teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), las normas y prácticas de contabilidad establecidas en la Ley 1314/2009, decretos 2706/2012 y 3019/2013, Decreto único reglamentario 2420 de 2015, NIF contabilidad simplificada, orientación técnica 15/2015 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP y demás normas legales complementarias vigentes.

b. Periodo Contable

La administración de la propiedad horizontal elabora y presenta sus estados financieros al 31 de diciembre de cada año y el estado de resultados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, fecha de cierre del ejercicio. Dentro del año se elaboran estados financieros mensualmente con propósito informativo, para ser presentados ante el consejo de administración.

c. Unidad Monetaria

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por el conjunto para cuentas del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados Integral es el peso colombiano y su registro se efectúa a costo histórico.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

d. Deudores

La cartera corresponde a las cuotas de administración y demás valores que adeudan los copropietarios, siendo reconocidos como cuentas por cobrar.

e. Propiedad, Planta y Equipo

Los bienes comunes esenciales, los no esenciales, así como los bienes privados o de dominio particular, NO constituyen activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, son de propiedad de la copropiedad.

Los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en la medida en que se incurren, así mismo para aquellos activos que requieren reparación o mantenimiento para incrementar su vida útil.

CONCEPTO	VIDA UTIL
Inmuebles	20 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de Oficina y computo	5 años

f. Impuestos

En cumplimiento del Artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal tendrá la calidad de contribuyente de impuestos nacionales.

La obligación tributaria de la propiedad horizontal se expresa como agente retenedor en el impuesto de renta y complementarios.

g. Fondo de Imprevistos

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) 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 (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."

h. Base de Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan por el sistema de causación. Los ingresos de la propiedad horizontal representan los dineros que se perciben como cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas, intereses y fondo de imprevistos, canceladas por cada uno de los propietarios de unidades privadas que la conforman, además de los rendimientos financieros y de otros ingresos como alquiler de salones sociales y uso de zonas comunes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Los gastos agrupan los cargos operativos en que incurre la copropiedad, cuyos beneficios no se extienden más allá del periodo contable y los conceptos que disminuyen el valor de los activos tales como depreciaciones y provisiones.

k. Controles Internos Contables y Administrativos

Durante el año 2017, se pusieron en práctica las recomendaciones de control interno contable y administrativo realizadas por la revisoría fiscal para reforzar los controles internos existentes.

Nota No 3. Disponible

Corresponde los recursos económicos disponibles de la copropiedad, depositados en caja y bancos a 31 de diciembre del año 2019, tal y como se muestra a continuación:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Caja Menor (1)	620.000	620.000	0	0,00
Bancos - Cta. Cte. Av Villas (2)	18.469.671	62.188.575	-43.718.905	-70,30
Cta. de Ah - Fondo de Imprevistos (3)	59.578.569	51.102.301	8.476.267	16,59
Cta. de Ah - Fondo Fachadas (4)	148.489.601	63.160.650	85.328.951	135,10
Total, Disponible	227.157.840	177.071.526	50.086.314	28,29

(1) La caja menor corresponde a un valor fijo, el cual se utiliza para cubrir gastos en que debe incurrir la administración para dar solución a necesidades inmediatas.

(2) La Cuenta de Corriente Banco Av Villas No 681002135, se utiliza para el recaudo de los pagos de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, intereses de mora, uso de zonas comunes y el pago de gastos operativos del conjunto.

(3) El saldo de la cuenta de ahorros N.681701277- fondo de imprevistos, cuenta en donde se consigna valor corresponde a la provisión por este concepto ordenado por la ley 675 de 2001.

(4) El saldo de la cuenta de ahorros N.681816059 - fondo fachadas, corresponde a valor asignado para el arreglo de las fachadas de las Torres 2 y 5, de conformidad con lo establecido por la Asamblea General de Copropietarios.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Nota No 4. Inversiones

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
CDT Banco Av Villas N.1874675-1	33.932.726	32.938.224	994.502	3,02
CDT Banco Av Villas N.1846406-1	19.403.724	18.409.223	994.501	5,40
Total, Inversiones	53.336.451	51.347.448	1.989.003	3,87

Los Cdtos, corresponden a recursos de los Fondos de Imprevistos y de Fachadas.

Nota No 5. Deudores Copropietarios

Esta cuenta está conformada por las deudas a cargo de los propietarios y residentes por cuotas de administración, intereses de mora en pago de cuotas, sanciones de asamblea y otros conceptos, con el siguiente detalle:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de Administración	84.452.685	93.834.815	-9.382.130	-10,00
Multas	652.500	873.500	-221.000	-25,30
Intereses	45.044.258	36.356.058	8.688.200	23,90
Uso Zona Común	428.430	669.550	-241.120	-36,01
Retroactivo cuota administración	171.000	216.000	-45.000	-20,83
Gastos Jurídicos (1)	24.756.140	23.816.058	940.082	3,95
Sub total deudores - Anexo 1	155.505.013	155.765.981	-260.968	-0,17
Consignaciones sin identificar (2)	-469.800	-2.907.000	2.437.200	-83,84
Deterioro de Cartera (3)	-61.553.351	-34.435.676	-27.117.675	78,75
Total, Deudores Copropietarios	93.481.862	118.423.305	-24.941.443	-21,06



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

- (1) Valor provisionado para el pago de honorarios al abogado que tiene asignada la cartera jurídica.
(2) Consignaciones sin identificar, son valores consignados en la cuenta de recaudo que no están plenamente identificados.

CONCEPTO	FECHA	VALOR
Transferencia 1311941	10-01-19	700
Consignación	09-07-19	14.700
Consignación	09-07-19	5.400
Redeban Ref. 4295	08-11-19	228.000
PSE Ref. 2041	17-12-19	221.000
Total, Consignaciones por Identificar		469.800

- (3) De acuerdo con el análisis efectuado al deterioro de cartera en la presente vigencia se decidió en conjunto con la administración y revisoría fiscal efectuar deterioro a la cartera, el cual se refleja a continuación:

CONCEPTO	BASE	PORCENTAJE	DETERIORO
Administración	50.287.556	27%	16.594.893
Intereses de mora	89.916.916	73%	44.958.458
Total, deterioro cartera	140.204.472		61.553.351

Nota No 6. Intereses CDT's

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
CDT No. 1874675-1	14.532	206.216	-191.684	-92,95
CDT No. 1846406-1	130.228	137.477	-7.249	-5,27
Total, Intereses CDT S	144.760	343.693	-198.933	-57,88

Nota No 7. Gastos Pagados por Anticipado



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Corresponde a la renovación póliza número AA000004 de áreas comunes, emitida por Chubb de Colombia Compañía de Seguros S.A., vigente de junio 26 de 2019 hasta junio 26 de 2020. Valor anual de la prima incluido IVA \$32.228.227, amparos: módulos de responsabilidad civil extracontractual \$500.000.000, manejo global comercial \$20.000.000, riesgo daños materiales \$33.722.146.238 y actos malintencionados de terceros y terrorismo \$33.722.146.238.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Póliza seguro áreas comunes	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75
Total, Gastos Pagados Anticipado	15.746.112	16.191.958	-445.846	-2,75

Nota No 8. Gastos por Pagar

Registra el valor adeudado a terceros por los bienes y servicios recibidos por la copropiedad, que al cierre del ejercicio quedaron pendientes por pagar, el saldo de servicios públicos corresponde al valor estimado por el consumo del mes de diciembre, que no ha sido facturado, tal como se detalla a continuación:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Honorarios – Interventoría	0	4.212.000	-4.212.000	-100,00
Mantto - Equipo Bombeo	0	47.520.000	-47.520.000	-100,00
Mantto - Zonas Comunes	6.909.000	1.937.223	4.971.777	256,64
Servicios Públicos	1.282.695	1.820.000	-537.305	-29,52
Otros (1)	1.617.640	10.592.008	-8.974.368	-84,73
Total, Gastos por Pagar	9.809.335	66.081.231	-56.271.896	-85,16

Este rubro incluye cheques pendientes de cobro los cuales fueron entregados el cierre de la vigencia, de acuerdo a la siguiente relación:

PROVEEDOR	CONCEPTO	VALOR
QUINTERO RODRIGUEZ MARIA ISABEL	Caja Menor	441.440,00
RICAURTE VARGAS MARTHA LUCIA	Sistema de Gestión	960.000,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

BELTRAN SANCHEZ YOSMAN JAVIER	Mantenimiento	216.200,00
Total, Otros Gastos por Pagar		1.617.640

Nota No 9. Ingresos Recibidos por Anticipado

Este rubro está constituido por los ingresos recibidos por anticipado por concepto de cuotas de administración.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de administración (1)	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26
Total, Ingresos Recibido Anticipado	7.797.083	9.093.951	-1.296.868	-14,26

Detalle de valores cuotas de administración anticipados:

PROPIETARIO	APTO	VALOR
LOPEZ WILCHES JESUS JAIME/JANER P VIVIAN	10101	14.400,00
RODRIGUEZ JULIANA / RODRIGUEZ NELLY	10103	10.600,00
CIFUENTES LUISA ANDREA/TIMOTHY E PELTIE	10104	15.000,00
BANCO DAVIVIENDA SA	10201	74.000,00
NOVOA PARRA ELVIA ROSA	10301	5.600,00
ORDOÑEZ RUIZ LINA MARIA	10302	74.000,00
CACERES H MILLER FABIAN/MILLAN C FRESSIA	10304	5.600,00
BANCO DAVIVIENDA SAS	31101	-3.000,00
MEDINA RICAURTE GERMAN FERNANDO	10402	173.300,00
BALAGUERA LARA MARIA /CHUBB MICHAEL	10404	700,00
DOZA BOLIVAR BETTY PALOMA	10502	15.000,00
BLAGUERA LARA MARIA / CHUBB MICHAEL	10504	9.600,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
ENCISO L JUAN CARLOS /RODRIGUEZ R SANDRA	10602	74.000,00
DEAZA Q OLGA NUBIA / VARGAS D ANDREA DEL	10603	708.370,00
LOZANO R MARIO ALCIDES/ ZAMBRANO G EDNA	10704	7.200,00
ESPINOSA M JULIANA / HERNANDEZ OTONIEL	10802	226.000,00
AMAYA HUERTAS MARISEL	10903	74.000,00
RINCON VILLA BLADIMIRO / ORTEGA J MARY	11004	241.000,00
QUIJANO RODRIGUEZ RUBIELA	11101	2.000,00
ARGOTI TORRES CARLOS/TORRES DE A MARIA	11102	227.000,00
RUIZ L JOSE H /PIRAMANRIQUE MARTHA	11104	7.500,00
TELLEZ DELGADO MARIA MARGARITA	11203	23.200,00
NARANJO PATIÑO NUBIA ESPERANZA	11204	62.600,00
RODRIGUEZ PULIDO MERLY	20302	8.000,00
BENAVIDES CIRO ANDRES /ACUÑA R SANDRA	20304	1.600,00
DIAZ DE ARCINIEGAS NURY / ARCINIEGAS D	20503	74.000,00
MORA RODRIGUEZ JORGE HUMBERTO	20602	234.000,00
LINARES DE JIMENEZ MIRIAM RUTH	20603	100,00
PEÑARANDA GLORIA ESPERANZA	20704	16.700,00
NARVAEZ CORDOBA JORGE A	20803	23.600,00
AREVALO B ELIZABETH	20903	44.000,00
ARIAS GIL AYDA LUZ / CORTES O MARGOT	21002	452,00
DIAZ SALAZAR HERMAN / BOHORQUES DE DIAZ	21201	400,00
GAMA FLORISA	21202	289.360,00
RAMIREZ ROA BEATRIZ	21203	20.000,00
PIÑEROS LEYTON MARTHA	30102	9.400,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
LEMUS C CAMILO ANDRES / RODRIGUEZ F CIND	30204	208.800,00
NIETO GALVIS JHONNY	30301	400,00
RESTREPO GARZON JAIRO A	30304	1.000,00
GOMEZ N SANDRA IVONNE / SANABRIA B GUILL	30401	623.050,00
RODRIGUEZ MARIA HILDA / ORTIZ PEDRO ANTO	30402	486.000,00
ROCHA P JORGE / ROCHAS CUEVAS JOHANNA	30403	3.000,00
BEJARANO BECERRA EDGAR RICARDO	30601	400,00
MORALES GUARIN JOSE / MORALES G HECTOR A	30801	5.600,00
BANCO DAVIVIENDA SA	30802	74.000,00
RAMIREZ DE H ROSA / HERRERA B FERNANDO	30902	226.800,00
HIGUERA R JOSE I/ RODRIGUEZ DE H MARIA	31103	29.000,00
SALAZAR BARON MAXIMINO	31203	78.500,00
BENAVIDES R JULIANA / RINCON G CARLOS A	40202	433.100,00
SALAZAR FREDY ORLANDO/ TORRES G SORAYA	40303	261.000,00
JIMENEZ SUAREZ ROSA ALBA	40601	5.550,00
RODRIGUEZ P PEDRO / RODRIGUEZ O CARLOS	40602	74.000,00
CHACON TURMEQUE ELMER	40701	4.650,00
LAMUS DIAS MARTA C	40702	26.100,00
HUERTAS B JOHN / CELIS R MAYELY	40703	400,00
MORA PINZON RAMON	41002	400,00
CRUZ DE CASTRO FLOR MARIA	41003	17.447,00
CABRA M RICARDO A/ ACUÑA GLORIA	50101	90.400,00
CORTES ZEA FREDDY M/ ALVAREZ B ALEX	50102	4,00
SANCHEZ P ORISON / GARCIA A CLAUDIA	50104	233.000,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
FAJARDO ALVAREZ GONZALO	50203	2.500,00
PRIETO O JULIETA	50302	221.000,00
IMBACHI KARENT PATRICIA / IMBACHI EYDE	50401	100,00
MENDOZA ASTROZ CARLOS	50402	196.100,00
CARDOZO DE BARRETO MARIA / BARRETO C CAM	50504	600,00
ROMERO ESPITIA MANUEL / MELO C JANETH	50701	400,00
STTIVEND CAMACHO ANDRES	50703	334.850,00
LOPEZ H VIVIANA	50801	25.000,00
CARRANZA GOMEZ MARTHA E	50802	53.250,00
SERRANO MAYORGA SANDRA LILIANA	50804	225.000,00
CASTRO CRUZ WILLTON / ALFONSO P ANGELICA	50901	4.500,00
MARTINEZ TORRES ADRIANA M	50902	67.200,00
BARRETO OJEDA NAISLA JULIA	50903	100,00
OLAYA TRIANA DIANA / TORRES N JOSE	51103	59.000,00
DAZA GARCIA RUTH AURORA	51201	200,00
RODRIGUEZ B WILSON / PIRA R CLAUDIA	60101	77.000,00
PERILLA TOLOSA MIGUEL ANGEL	60103	17.100,00
ACOSTA ORTIZ LIDA MARCELA	60104	25.800,00
GOMEZ A NUBIA STELLA / DIAZ R JOSE	60201	400,00
CONTRERAS BRAVO DIANA DEL SOCORRO	60203	192.000,00
LOPEZ GLORIA EDILMA / ROJAS L YENITH	60204	16.400,00
CHACON TURMEQUE ELEMER	60401	11.400,00
CORTES F JOHANNA DEL PILAR	60403	700,00
BARATO DE LINARES SATURIA	60502	7.100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PROPIETARIO	APTO	VALOR
HERNANDEZ APARICIO GILMA	60503	3.600,00
LOPEZ LONDOÑO CLAUDIA MARIELA	60504	74.000,00
LINARES BARATO JACQUELINE	60604	5.600,00
CASSIS P CLAUDI/ CASSIS P LEON MANUEL/	60804	74.000,00
TOPAGA LOPEZ OSCAR / SEGURA M OLGA LILIA	61003	433.800,00
PINTO GARCIA JHOANNA / GARCIA DE P ESPER	61102	15.500,00
ROSERO PUERTO EDGAR	61201	1.000,00
Total, Cuotas de Administración por anticipado		7.797.083

Nota No 10. Otros Pasivos

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Garantía Empresa de Vigilancia (1)	10.986.242	9.078.242	1.908.000	21,02
Otros	1.354.127	0	1.354.127	100,00
Honorarios jurídicos (2)	24.501.738	24.820.116	-318.378	-1,28
Total, Otros Pasivos	36.842.107	33.898.358	2.943.749	8,68

(1) Saldo por garantía de la empresa Seguridad Explorer Ltda., corresponde a un valor que se retiene mensualmente de la factura, para atender las reclamaciones de los residentes, por eventos de responsabilidad de dicha empresa.

(2) Valor calculado como honorarios jurídicos de los saldos en mora de los apartamentos en cobro jurídico.

Nota No 11. Reservas Obligatorias y Ocasionales

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fondo de Imprevistos (1)	58.904.435	51.120.413	7.784.022	15,23
Fondo de Excedentes (2)	7.106.888	7.106.888	0	0,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Fondo para Mantenimiento de Fachadas (3)	194.155.271	114.525.086	79.630.185	69,53
TOTAL	260.166.594	172.752.387	87.414.207	50,60

(1) Saldo del fondo de imprevistos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y se encuentra disponible en la cuenta de ahorros número 681-701277, del Banco Av Villas, hasta que la asamblea autorice su utilización.

(2) Saldo que venía a diciembre 31 de 2015 y que fue reclasificado a esta cuenta en diciembre 31 de 2016 de acuerdo a las NIF y continua vigente este saldo.

(3) Corresponde al fondo para la impermeabilización de las torres de la copropiedad, el cual es provisionado de manera mensual

Nota No 12. Excedentes /Déficit Acumulados

Saldo constituido por los excedentes y déficit del ejercicio 2016 y años anteriores:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Saldo años anteriores	78.069.669	78.069.669	0	0,00
Pérdidas año 2018	-1.067.644	0	-1.067.644	100,00
Total, Excedentes / Déficit Acumulados	77.002.025	78.069.669	-1.067.644	-1,37

Nota No 13. Excedentes / Déficit del Ejercicio

Corresponde a la diferencia entre los ingresos y los gastos causados en cada período así:

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Ingresos	810.365.024	781.447.855	28.917.169	3,70
Gastos	-812.927.925	-782.515.499	-30.412.426	3,89
Total	-2.562.901	-1.067.644	-1.495.257	140,05



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

Nota No 14. Ingresos Operacionales

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas por la copropiedad en cumplimiento de su objeto social, por concepto de cuotas de administración, intereses por mora, sanciones por inasistencia, multas y uso de zonas comunes, entre otros.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de administración	819.684.300	772.994.500	43.276.600	5,93
Intereses de mora	23.740.900	27.325.030	-507.095	-1,82
Uso zona común	11.037.050	10.146.750	725.800	7,7
Alquiler salones sociales	3.650.000	3.130.000	-702.200	-18,32
Multas	2.235.000	1.539.000	-495.500	-24,35
Descuentos por pronto pago	-67.613.600	-60.367.901	-5.830.733	10,69
Total, Deudores Copropietarios	792.733.650	754.767.379	36.466.872	5,08

El descuento por pronto pago, corresponde a un menor valor cancelado por los copropietarios que pagan las cuotas de Administración dentro de los plazos establecidos para obtener dicho beneficio, 9% hasta 10 del mes y 3% del 11 al 16 del mes. El descuento de consejo de administración y comité de convivencia, corresponde al 30% de la cuota de administración, aprobado por la asamblea, para los miembros que asistan a las reuniones programadas mensualmente.

Nota No 15. Gastos Operacionales de Administración

Corresponde a las erogaciones realizadas por la Copropiedad para atender los gastos inherentes a su funcionamiento, los cuales se encuentran debidamente soportados y verificados.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Revisoría Fiscal	10.020.000	9.441.000	579.000	6,13
Avalúos	350.000	0	350.000	100,00
Contabilidad	12.264.000	11.568.000	696.000	6,02



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Administración	28.514.000	25.868.000	2.646.000	10,23
Póliza Áreas Comunes	32.674.073	36.231.884	-3.557.811	-9,82
Servicio de Vigilancia	326.018.892	307.564.992	18.453.900	6,00
Servicio de Aseo	72.332.204	75.031.590	-2.699.386	-3,60
Servicio Acueducto	3.617.110	3.702.665	-85.555	-2,31
Servicio de Energía	36.816.340	39.506.410	-2.690.070	-6,81
Teléfono e Internet	2.422.722	2.533.166	-110.444	-4,36
Correo, portes y telegramas	76.200	14.200	62.000	436,62
Actualización Programa Contable	0	421.736	-421.736	-100,00
Gastos Legales	15.900	91.800	-75.900	-82,68
Mantenimiento Zonas Comunes	47.109.412	18.649.560	28.459.852	152,60
Mantenimiento Ascensores	45.218.413	46.113.182	-894.769	-1,94
Mantenimiento Cámaras de Seguridad	16.332.307	1.803.100	14.529.207	805,79
Mantenimiento Puertas	3.065.000	2.770.700	294.300	10,62
Mantenimiento Jardines y Prados	2.635.418	2.180.163	455.255	20,88
Mantenimiento Motobombas y Tanques	5.211.048	33.681.973	-28.470.925	-84,53
Mantenimiento Planta Eléctrica	2.635.469	2.477.302	158.167	6,38
Mantenimiento Extintores	480.000	602.497	-122.497	-20,33
Mantenimiento Cito fonos	2.448.000	510.000	1.938.000	380,00
Mantenimiento Tanques de Agua	630.000	20.390.618	-19.760.618	-96,91
Mantenimiento Cañerías y Aguas Negras	0	310.000	-310.000	-100,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fumigación Zonas comunes	220.000	280.000	-60.000	-21,43
	0	355.000	-355.000	-100,00
Carros de mercado				
Sensores de movimiento	0	435.659	-435.659	-100,00
Mantenimiento Equipos de Gimnasia	326.000	1.206.500	-880.500	-72,98
	0	295.000	-295.000	-100,00
Actualización Gimnasio				
Mantenimiento Equipo Incendio	700.000	1.029.000	-329.000	-31,97
	1.273.561	4.040.010	-2.766.449	-68,48
Actualización Bombas				
Actualización Ascensores	1.634.219	14.521.570	-12.887.351	-88,75
Mantenimiento Equipos Computación	120.000	170.000	-50.000	-29,41
	3.570.601	3.124.298	446.303	14,28
Instalaciones Eléctricas				
Dotación, Herramientas y Accesorios	320.000	0	320.000	100,00
	10.629.950	4.247.000	6.382.950	150,29
Plan de emergencia				
	1.012.640	840.354	172.286	20,50
Decoración de Navidad				
	7.787.760	9.222.975	-1.435.215	-15,56
Elementos de Aseo				
	1.224.045	1.377.475	-153.430	-11,14
Cafetería				
Útiles, Papelería y Fotocopias	2.800.674	3.127.657	-326.983	-10,45
	240.369	337.566	-97.197	-28,79
Transporte				
	4.045.700	4.132.512	-86.812	-2,10
Gastos Asamblea				
	525.000	247.390	277.610	112,22
Bienestar Social				
Celebraciones - Día Niños, velitas, novena	2.350.232	1.690.920	659.312	38,99
	250.000	0	250.000	100,00
Otros				
	27.117.675	0	27.117.675	100,00
Deterioro de Cartera				



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Ajuste al peso	2.276	3.723	-1.447	-38,87
Total, Gastos Operacionales de Administración	717.037.210	692.149.147	24.888.063	3,60

Nota No 16. Provisión Fondo de Imprevistos

Corresponde al 1% del presupuesto de gastos ejecutado durante el periodo contable, de acuerdo con lo ordenado por la ley 675 de 2001, que rige la propiedad horizontal, estos recursos más el acumulado de los períodos anteriores, se encuentran disponibles de la cuenta de ahorros del Banco Av Villas número 681-70127-7.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Fondo de Imprevistos	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13
Total, Provisión Fondo Imprevistos	7.784.022	7.547.500	236.522	3,13

Nota No 17. Provisión Arreglo de Fachadas

Corresponde a las cuotas recibidas para la pintura e impermeabilización de las torres de la copropiedad.

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Provisión arreglo de fachadas	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91
Total, Provisión Arreglo Fachadas	78.661.181	74.274.184	4.386.997	5,91

Nota No 18. Aprovechamientos



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONCEPTO	dic-19	dic-18	VARIACION	
			\$	%
Descuentos Comerciales (1)	9.598.200	9.054.912	543.288	6,00
Intereses CDT	4.778.049	1.473.856	3.304.193	224,19
Ajuste saldo menores	1.275	23.096	-21.821	-94,48
Recuperación de costos y gastos ejercicios anteriores	352.850	2.100.469	-1.747.619	-83,20
Aplicación excedentes 2018	2.901.000	0	2.901.000	100,00
Aplicación excedentes 2017 (2)	0	14.028.143	-14.028.143	-100,00
Total, Aprovechamientos	17.631.374	26.680.476	-9.049.103	-33,92

(1) Descuento realizado por la empresa Seguridad Explorer Ltda., corresponde al 3% del valor facturado antes de impuesto.

(2) Corresponde al valor apropiado de los excedentes del período 2017 para cubrir parte del presupuesto de los gastos año 2018, aprobado por Asamblea.

(Original firmado)

MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ

Representante Legal

C.C. No.

(Ver Certificación Adjunta)

(Original firmado)

DAVID PAVA CASILIMAS

Contador Público

T.P. 3264-T

(Ver Certificación Adjunta)

(Original firmado)

EDILBERTO AVILA BARBOSA

Revisor Fiscal

T.P. 29186-T

(Ver Dictamen Adjunto)



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.						
NIT 900,316,871-0						
CARTERA POR EDADES A 31 DE DICIEMBRE DE 2019						
Torre	Apto	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
1	102	\$ 155.800,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 155.800,00
1	501	\$ 5.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.600,00
1	604	\$ 244.200,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 244.200,00
1	702	\$ 249.000,00	\$ 249.000,00	\$ 249.000,00	\$ 487.100,00	\$ 1.234.100,00
1	803	\$ 279.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 279.600,00
1	1103	\$ 3.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000,00
2	102	\$ 7.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000,00
2	103	\$ 496.200,00	\$ 603.515,00	\$ 566.216,00	\$ 17.484.223,00	\$ 19.150.154,00
2	401	\$ 243.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 243.000,00
2	402	\$ 35.180,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35.180,00
2	404	\$ 289.800,00	\$ 453.380,00	\$ 268.600,00	\$ 1.253.398,00	\$ 2.265.178,00
2	504	\$ 39.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39.400,00
2	701	\$ 251.600,00	\$ 28.300,00	\$ -	\$ -	\$ 279.900,00
2	702	\$ 311.700,00	\$ 429.020,00	\$ 301.900,00	\$ 2.730.567,00	\$ 3.773.187,00
2	804	\$ -	\$ 11.200,00	\$ -	\$ -	\$ 11.200,00
2	904	\$ 251.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 251.000,00
2	1003	\$ 248.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 248.000,00
3	103	\$ 2.300,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.300,00
3	201	\$ 243.000,00	\$ 279.450,00	\$ 243.000,00	\$ 1.426.587,00	\$ 2.192.037,00
3	203	\$ 280.500,00	\$ 264.400,00	\$ 34.330,00	\$ -	\$ 579.230,00
3	403	\$ 16.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16.000,00
3	501	\$ 245.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 245.000,00
3	502	\$ 1.100,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.100,00
3	901	\$ 253.600,00	\$ 4.720,00	\$ 5.600,00	\$ -	\$ 263.920,00
3	1003	\$ 249.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 249.500,00
3	1004	\$ 253.000,00	\$ 235.900,00	\$ -	\$ -	\$ 488.900,00
3	1201	\$ 4.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.000,00
4	101	\$ 272.600,00	\$ 251.500,00	\$ -	\$ 261.600,00	\$ 785.700,00
4	103	\$ 439.300,00	\$ 564.875,00	\$ 562.496,00	\$ 13.993.015,00	\$ 15.559.686,00
4	402	\$ 2.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.000,00
4	501	\$ 182.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 182.500,00
4	701	\$ 16.800,00	\$ 33.600,00	\$ 1.400,00	\$ -	\$ 51.800,00
4	801	\$ 266.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 266.000,00
4	803	\$ 26.900,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26.900,00
4	901	\$ -	\$ -	\$ 267.000,00	\$ 564.900,00	\$ 831.900,00
4	902	\$ 231.382,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 231.382,00
4	1201	\$ 275.700,00	\$ 270.000,00	\$ -	\$ -	\$ 545.700,00
5	103	\$ 7.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000,00
5	202	\$ 519.000,00	\$ 661.715,00	\$ 653.160,00	\$ 24.854.737,00	\$ 26.688.612,00
5	304	\$ 478.900,00	\$ 625.826,00	\$ 584.520,00	\$ 19.540.887,00	\$ 21.230.133,00
5	501	\$ -	\$ 15.400,00	\$ -	\$ -	\$ 15.400,00
5	503	\$ 244.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 244.500,00
5	504	\$ 20.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.000,00
5	602	\$ 281.900,00	\$ 318.665,00	\$ 307.126,00	\$ 1.436.318,00	\$ 2.344.009,00
5	603	\$ 54.600,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 54.600,00
5	702	\$ 248.000,00	\$ 248.000,00	\$ 248.000,00	\$ 1.202.900,00	\$ 1.946.900,00
5	1002	\$ 14.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14.000,00
5	1101	\$ 207.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207.000,00
5	1203	\$ 253.500,00	\$ 248.000,00	\$ 11.900,00	\$ -	\$ 513.400,00
6	102	\$ 697.800,00	\$ 697.600,00	\$ 1.105.400,00	\$ 48.655.505,00	\$ 51.156.305,00
6	202	\$ 11.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.400,00
6	501	\$ 22.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.000,00
6	604	\$ -	\$ 13.000,00	\$ -	\$ -	\$ 13.000,00
6	903	\$ 248.000,00	\$ 46.300,00	\$ -	\$ -	\$ 294.300,00
6	1001	\$ 11.400,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.400,00



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.					
NIT 900.316.871					
PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2020 - AUMENTO 6%					
	Presupuesto A	Ejecutado año 20	Presupuesto año 2020	Variacion %	
INGRESOS					ACLARACIONES
Cuotas de Admsitracion	\$ 819.528.000	\$ 819.684.300	\$ 869.364.000	6%	Aumento del 6%
Intereses por mora	\$ -	\$ 23.740.900		N/A	No se presupuesta
Parqueadero visitantes	\$ 10.146.750	\$ 11.037.050	\$ 6.400.000	-46%	Se calcula con lo ejecutado real a junio de 2020,
Salon social	\$ 3.130.000	\$ 3.650.000	\$ 290.000	-107%	Se deja lo realmente ejecutado a marzo 2020
Sanciones Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ 2.235.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Ingresos	\$ 832.804.750	\$ 860.347.250	\$ 876.054.000	2%	
DESCUENTOS					
Cuotas de Administracion	-\$ 52.658.919	-\$ 56.042.600	-\$ 61.454.000	10%	Se calcula con lo ejecutado hasta el mes de junio de 2020, los meses siguientes se promediaron.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 11.343.069	-\$ 11.571.000	-\$ 12.192.000	5%	Se calcula por la ejecucion real de enero a junio 2020.
Subtotal Descuentos	-\$ 64.001.988	-\$ 67.613.600	-\$ 73.646.000	9%	
INTERESES					
Intereses CDT	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Intereses	\$ -	\$ 4.778.048	\$ -	N/A	No se presupuesta
OTROS					
OTROS	\$ -	\$ 352.850		N/A	
Descuentos Comerciales	\$ 9.598.207	\$ 9.598.200	\$ 10.174.092	6%	Otorgado por pronto pago empresa de vigilancia.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 1.275	\$ -	N/A	No se presupuesta
Excedentes de años anteriores	\$ -	\$ 2.901.000	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal otros	\$ 9.598.207	\$ 12.853.325	\$ 10.174.092	-28%	
TOTAL INGRESOS	\$ 778.400.969	\$ 810.365.023	\$ 812.582.092	0%	
GASTOS					
HONORARIOS					
Revisor Fiscal	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	\$ 10.020.000	0%	No se incrementa
Contabilidad	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	\$ 12.264.000	0%	No se incrementa
Administracion	\$ 28.848.000	\$ 28.514.000	\$ 28.848.000	0%	No se incrementa
Subtotal honorarios	\$ 51.132.000	\$ 50.798.000	\$ 51.132.000	0%	
SEGUROS					
Seguro copropiedad	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	Se presupuesta de acuerdo a contratado.
Subtotal seguros	\$ 34.135.586	\$ 33.024.073	\$ 33.356.215	1%	
SERVICIOS					
Aseo	\$ 79.533.485	\$ 72.332.204	\$ 76.672.136	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%.
Vigilancia	\$ 326.018.892	\$ 326.018.892	\$ 345.580.026	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Acueducto	\$ 5.068.655	\$ 3.617.110	\$ 4.009.187	11%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Energia	\$ 43.791.674	\$ 36.816.340	\$ 39.641.000	8%	Se incrementa por consumo real a junio 2020, Los siguientes meses se promedian
Telefono	\$ 2.685.262	\$ 2.422.722	\$ 1.882.994	-22%	Se proyecta teniendo en cuenta el cobro real a junio 2020. disminuyee porque se cancelo el servicio de television.
Correo	\$ 15.000	\$ 76.200	\$ 80.772	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado 6%
Programa Contable	\$ 447.040	\$ -	\$ 451.712	100%	Se deja el valor facturado.
Subtotal servicios	\$ 457.560.008	\$ 441.283.468	\$ 468.317.827	6%	
GASTOS LEGALES					
Notariales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	
Subtotales gastos legales	\$ 97.308	\$ 15.900	\$ 81.408	512%	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION					
Zonas comunes	\$ 19.768.534	\$ 47.429.412	\$ 23.853.453	-50%	En este rubro, se tiene en cuenta un porcentaje para continuar arreglos de impermeabilización de la plataforma de parqueaderos.
Ascensores	\$ 48.870.388	\$ 45.218.412	\$ 50.431.532	12%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Camaras de video	\$ 3.447.921	\$ 16.332.307	\$ 3.447.921	-79%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Puertas	\$ 3.398.741	\$ 3.065.000	\$ 3.248.900	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Jardines y prados	\$ 3.000.000	\$ 2.635.418	\$ 3.000.000	14%	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 5.247.531	\$ 5.211.048	\$ 5.318.304	2%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Planta eléctrica	\$ 4.555.983	\$ 2.635.469	\$ 4.093.597	55%	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales. Se debe realizar cambio de baterías
Extintores	\$ 864.000	\$ 480.000	\$ 864.000	80%	Se conserva el mismo presupuesto para recargas, y compra
Parque Infantil	\$ 500.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se presupuestas para renovar parque infantil.
Citofonia y telefono	\$ 2.330.000	\$ 2.448.000	\$ 2.595.000	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Lavado de tanque agua potable	\$ 2.800.000	\$ 630.000	\$ 630.000	0%	Se deja presupuestado el lavado de los 1 tanques.
Cañería y aguas negras	\$ 1.388.751	\$ -	\$ 1.388.751	100%	Se conserva el mismo presupuesto para mto de cajas negras
Fumigación	\$ 588.000	\$ 220.000	\$ 624.000	184%	Se incrementa sobre lo presupuestado el 6%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.278.890	\$ 326.000	\$ 1.278.890	292%	Se conserva el mismo presupuesto
Carros de mercado	\$ 376.300	\$ -	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Actualización gimnasio	\$ 695.000	\$ -	\$ 5.000.000	100%	Se aumenta para cambio de máquinas.
Equipo contra incendio	\$ 1.029.000	\$ 700.000	\$ 1.029.000	47%	Se conserva el mismo presupuesto
Actualización Bombas	\$ 4.000.000	\$ 1.273.561	\$ 6.000.000	371%	Se conserva el mismo presupuesto para cambio de tanques hidroacumuladores
Actualización ascensores	\$ 6.000.000	\$ 1.634.219	\$ 6.000.000	267%	Se deja lo presupuestado del año anterior
Computación	\$ 2.500.000	\$ 120.000	\$ 2.500.000	1983%	Se aumenta por la necesidad de actualizar los equipos de computo del conjunto.
Subtotal mantenimientos	\$ 112.639.039	\$ 130.358.846	\$ 126.303.348	-3%	
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	Se incrementa sobre lo ejecutado el 6%
Subtotal instalaciones electricas	\$ 3.311.756	\$ 3.570.601	\$ 3.784.837	6%	
DEPRECIACIONES					
Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	No se presupuesta es contable
Subtotal Depreciaciones	\$ -	\$ 5.100.532	\$ -	N/A	
GASTOS DIVERSOS					
Diseño y ejecución plan de emergencia	\$ 7.171.871	\$ 10.629.950	\$ 9.800.000	-8%	Se aumenta para cubrir auditoria, señalización, megafono y sirena
Elementos de aseo	\$ 10.239.000	\$ 7.787.760	\$ 10.853.340	39%	Se aumenta sobre lo presupuestado 6%
Elementos de cafeteria	\$ 1.460.124	\$ 1.224.045	\$ 1.000.000	-18%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Covid - 19	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	-100%	Se presupuesta por la pandemia
Papeleria y fotocopias	\$ 3.315.316	\$ 2.800.673	\$ 2.800.000	0%	Se deja lo presupuestado igual valor de ejecución del año anterior.
Movilización urbana	\$ 357.820	\$ 240.369	\$ 200.000	-17%	Se deja lo presupuestado menor valor que el año anterior.
Ajuste al peso	\$ -	\$ 2.276	\$ -	N/A	No se presupuesta
Gastos de Asamblea	\$ 4.380.463	\$ 4.045.700	\$ 4.046.000	0%	Se deja igual valor de ejecución del año anterior.
Bienestar social	\$ 262.216	\$ 525.000	\$ 557.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Celebraciones especiales	\$ 1.792.375	\$ 2.212.932	\$ 2.345.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Implementos salon social		\$ 137.300	\$ -	N/A	No se presupuesta.
Gastos de navidad	\$ 890.775	\$ 1.012.640	\$ 1.074.000	6%	Se aumenta sobre lo ejecutado el 6%
Gastos requerimientos	\$ -	\$ 250.000	\$ 500.000	100%	Se deja para apoyo legal.
Subtotal gastos diversos	\$ 29.869.960	\$ 30.868.645	\$ 36.175.340	17%	
PROVISIONES					
Fondo de Imprevistos	\$ 7.784.010	\$ 7.784.022	\$ 8.125.821	4%	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 77.840.115	\$ 77.840.115	\$ 81.258.209	4%	Corresponde al 10% de los ingresos. Para fachadas
Intereses recursos fachadas	\$ -	\$ 821.066	\$ -	N/A	No se presupuesta
Deudores	\$ -	\$ 27.117.675	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal Provisiones	\$ 85.624.125	\$ 113.562.878	\$ 89.384.030	4%	
GASTOS FINANCIEROS					
Gastos bancarios	\$ 4.031.187	\$ 3.411.300	\$ 4.031.187	-18%	Se deja el mismo presupuesto del año anterior.
Gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ 933.680	\$ -	N/A	No se presupuesta
Subtotal gastos financieros	\$ 4.031.187	\$ 4.344.980	\$ 4.031.187	-7%	
TOTAL GASTOS	\$ 778.400.969	\$ 812.927.923	\$ 812.582.092	4%	



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

PODER

Yo, _____ identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, Propietario (a) del apartamento _____ torre _____, del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, mediante el presente documento confiero **poder especial, amplio y suficiente**, a _____, identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, para que en mi (nuestro) nombre y representación, participe en la **Primera Asamblea Virtual General Ordinaria**, que tendrá lugar el día 6 de septiembre de 2020, a las 9:00 a.m., y si es el caso para la segunda convocatoria, de forma virtual.

Con la presente autorización ratificada con mi firma, acepto todas las decisiones que se tomen en esta ASAMBLEA.

Mi (nuestro) apoderado(a) quedará facultado(a) para intervenir en dicha reunión, participar en la toma de decisiones y en general para ejecutar todos los actos y atribuciones conferidos por el Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto.

Se firma en Bogotá D.C., a los _____ días del mes de _____ del año dos mil veinte (2.020).

EL (AL) (LOS) PROPIETARIO (A)

CC. No.

Correo electrónico _____

CC. No.

Correo electrónico _____

EL APODERADO(A)

CC. No.

Correo electrónico _____



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-0

La Roca en el Camino

(Anónimo)

En un reino lejano, hubo una vez un rey que **colocó una gran roca en medio del camino principal** de entrada al reino, obstaculizando el paso. Luego se escondió para ver si alguien la retiraba.

Los comerciantes más adinerados del reino y algunos cortesanos que pasaron simplemente **rodearon la roca**. Muchos de ellos se quedaron un rato delante de la roca **quejándose**, y culparon al rey de no mantener los caminos despejados, pero **ninguno hizo nada para retirar el obstáculo**.

Entonces llegó un campesino que llevaba una carga de verduras. La dejó en el suelo y estudió la roca en el camino observándola. Intentó mover la roca empujándola y haciendo palanca con una rama de madera que encontró a un lado del camino, **después de empujar y fatigarse mucho, finalmente logró apartar la roca**. Mientras recogía su carga, encontró una bolsa, justo en el lugar donde había estado la roca. La bolsa contenía una buena cantidad de monedas de oro y una nota del rey, indicando que esa era la **recompensa para quien despejara el camino**.

El campesino aprendió lo que los otros nunca aprendieron:

Cada obstáculo superado es una oportunidad para mejorar la propia condición.

Reflexión:

Esta historia nos hace reflexionar sobre la importancia de **afrontar los obstáculos** que la vida nos pone delante.

Esquivar los problemas, **buscar “culpables”** o simplemente **quejarnos** no solucionará nada, y la “roca” seguirá estando allí. Afrontar los obstáculos, actuar, esforzarse. es lo que nos hará crecer como persona.

Mover las “rocas” seguramente implicará esfuerzo, sufrimiento, capacidad de análisis, constancia. y todo ello nos hará más fuertes y sabios. **Superar los obstáculos nos hace mejorar nuestra condición, crecer, evolucionar.**

La queja, y el evitar los problemas sin afrontarlos, nos estanca.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

*Bogotá D.C., veintitrés (23) de agosto de dos mil
veintidós (2022).*

*REF: VERBAL de IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE
ASAMBLEA de CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ contra CONJUNTO
RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA. Exp. 036-2020-00360-02.*

*Atendiendo al contenido del artículo 12 de Ley 2213
de 2022, se dispone, se dispone:*

*1.- **ADMITIR** en el efecto **SUSPENSIVO** el
recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la
sentencia dictada el 6 de julio de 2022 en el Juzgado 36 Civil del Circuito
de Bogotá, en el proceso de la referencia.*

*2.- Conforme lo establecido en el inciso 3º de la
citada norma, a cuyo tenor: “Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el
que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a
más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”, vencido aquél, la
contraparte deberá descorrer, si así lo considera, el traslado; términos que
comenzaran a contabilizarse desde la ejecutoria de esta determinación.*

*3.-Por Secretaría **comuníquese a los apoderados
de los intervinientes** las determinaciones que se adopten en el marco de la
norma reseñada vía correo electrónico¹, empero en caso de no llegar a obrar
la misma en el expediente, pese a ser una obligación de los togados,
remítanse las comunicaciones correspondientes a la dirección física que
hayan informado en el expediente o en el Registro Nacional de Abogados.*

*A su turno, las partes contendientes deberán dirigir
sus escritos o memoriales con destino a este asunto al correo electrónico del
Secretario Judicial de esta Corporación
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co con copia del mismo a la
escribiente encargada de los procesos del suscrito Magistrado
mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co*

*4.- Concurrente con lo antes señalado, los
profesionales del derecho deberán dar estricto cumplimiento al numeral 14
del artículo 78 del Código General del Proceso, so pena de imposición de
multa, en los términos allí previstos.*

¹ Esta comunicación no reemplaza la notificación por estado electrónico y se hace para dar mayor garantía a las partes.

5.- Cumplido lo anterior, ingresen las diligencias al despacho.

NOTIFÍQUESE.



JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

**República de Colombia
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - Secretaria**

Bogotá D. C., 24 de Agosto de 2022

Oficio No. C-3423

Señor (a)

Demandante

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ.
marcelitaardila@hotmail.com,

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA.

LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA

Altostierrasanta.admi@gmail.com,

altostierrasanta.admi@gmail.com,

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,

altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,

altostierrasanta.admi@gmail.com,

conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com,

La Ciudad

REF: Verbal No.11001310303620200036002 de CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ contra CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA

Para los efectos y fines legales me permito comunicarle que mediante providencia de fecha 23 de agosto de 2022, proferida por el Magistrado(a) Dr.(a) **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**, dentro del proceso de la

referencia **RESOLVIO:**

**Bogotá, D.C., Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Conmutador 4233390 Ext. 8349 Fax Ext. 8350 – 8351**

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

**República de Colombia
Rama Judicial**



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Civil - Secretaria**

3.-Por Secretaría comuníquese a los apoderados de los intervinientes las determinaciones que se adopten en el marco de la norma reseñada vía correo electrónico¹ , empero en caso de no llegar a obrar la misma en el expediente, pese a ser una obligación de los togados, remítanse las comunicaciones correspondientes a la dirección física que hayan informado en el expediente o en el Registro Nacional de Abogados.

Se remite adjunto copia de la providencia en mención.

Atentamente,


OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

**Bogotá, D.C., Av. Calle 24 N° 53 – 28 Torre C Oficina 305
Conmutador 4233390 Ext. 8349 Fax Ext. 8350 – 8351**

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Outlook

Buscar

Reunirse ahora S MA

Mensaje nuevo Eliminar Archivo Denunciar Limpia Mover a Categorizar

Favoritos

marcelitaardila@hotmail.com

Agregar favorito

Carpetas

Bandeja de entr... 1616

Correo no deseado 22

Borradores 877

Elementos enviados

Elementos eliminados

Archivo

Notas 1

Historial de conversac...

MARC

Carpeta nueva

Grupos

Mensaje enviado con importancia Alta.

B Blanca Stella Hernandez Ibanez <bhernani@cendoj.ramajudicial.g...
Para: Usted; Altostierrasanta.admi@gmail.com; Altostierrasanta.admi@g... Mié 24/08/2022 8:15 AM
CC: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

036-2020-00360-02 ADMITE ...
82 KBC-3423.pdf
280 KB

2 archivos adjuntos (363 KB) Guardar todo en OneDrive Descargar todo

Bogotá D. C., 24 de agosto de 2022

Oficio No. C-3423

Señor (a)

Demandante

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ.marcelitaardila@hotmail.com,**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA.****LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA**

Altostierrasanta.admi@gmail.com,
altostierrasanta.admi@gmail.com,
altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,
altostierrasanta.contabilidad@gmail.com,
altostierrasanta.admi@gmail.com,
conjuntoaltosdetierrasanta@gmail.com,

La Ciudad

REF: Verbal No.11001310303620200036002 de CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ contra CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA

Para los efectos y fines legales me permito comunicarle que mediante providencia de fecha 23 de agosto de 2022, proferida por el Magistrado(a) Dr.(a) **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**, dentro del proceso de la

referencia **RESOLVIO:**

3.-Por Secretaría comuníquese a los apoderados de los intervinientes las determinaciones que se adopten en el marco de la norma reseñada vía correo electrónico1, empero en caso de no llegar a obrar la misma en el expediente, pese a ser una obligación de los togados, remítanse las comunicaciones correspondientes a la dirección física que hayan informado en el expediente o en el Registro Nacional de Abogados.

Se remite adjunto copia de la providencia en mención.

Atentamente,

DOCTOR:
JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL
E. S. D.

PRIMERA INSTANCIA: JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Ref.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA NOTIFICADA EL 7 DE JULIO DE 2022 MEDIANTE ESTADO No. 25 DE LA MISMA FECHA.

Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Demandante: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA DE BOGOTA D.C. PROPIEDAD HORIZONTAL

1

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, abogada, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 46.678.046, acreditado con Tarjeta Profesional No. 115680 expedida por el honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y causa propia, vecina y residente de la ciudad de Bogotá D.C., por medio del presente escrito de manera respetuosa me dirijo a su honorable despacho, con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION (Numeral 3 del artículo 322 del C.G.P.), 323 y 327 del C.G.P contra la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** proferida por la señora **JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. y NOTIFICADA** mediante Estado No. 25 del 7 de julio de 2022, por medio del cual se decidió resolver NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, DISPONER EL LAVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS SI A ELLO HUBIERE LUGAR, DECLARAR TERMINADO EL PROCESO Y CONDENAR EN COSTAS Y AGENCIAS E DERECHO A LA PARTE DEMANDANTE EN FAVOR DEL DEMANDADO, dando cumplimiento a lo ordenado mediante providencia del 23 de agosto de 2022 comunicada con el oficio No. C-3423 enviados a mi correo electrónico el 24 de agosto de 2022 por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil Secretaria en concordancia con lo establecido en el artículo 8 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022 y el artículo 327 del Código General del Proceso que trata del trámite de la apelación de sentencias, con fundamento en los siguientes argumentos:

I. SUSTENTACIÓN

- 1.El día 29 de junio de 2022 se llevó a cabo audiencia inicial según lo previsto en el auto del 3 de mayo de 2022, el cual se anexa.
2. El día 7 de julio de 2022 se notificó la decisión de primera instancia del proceso No. 110013103036 2020 00360 00 por parte del Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá, mediante estado No. 25.
3. Por lo anterior se presentan los reparos concretos a la Sentencia de primera instancia notificada el siete (7) de julio de 2022 mediante Estado número 25, en el sentido que se configura: i) Defecto sustantivo por errónea interpretación o aplicación de la norma, (constitución, ley y el reglamento de propiedad horizontal Escritura Pública número 995 del 19 de febrero de 2008 del Conjunto Altos de Tierra Santa ubicado en la calle 166 No. 8 D 44 de Bogotá D.C), ii) Defecto fáctico por indebida valoración probatoria y iii) Defecto sustantivo por Desconocimiento del precedente judicial, así:

En la **parte resolutive de la Sentencia** proferida por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá a folio número 11 decide, primero Declarar prosperas las excepciones propuestas por el demandado Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa:

Primero. Declarar prosperas las excepciones propuestas por la parte pasiva y que se denominaron "LOS ARGUMENTOS DE LA DEMANDA NO TIENEN FUNDAMENTO LEGAL Y NO SON CAUSALES PARA INVALIDAR LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020", "LA DEMANDANTE SE LE BRINDARON TODAS LAS GARANTÍAS DE PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA", "LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR", "LA ASAMBLEA VIRTUAL DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2020 SE AJUSTÓ A LA CONSTITUCIÓN, LA LEY Y EL REGLAMENTO" y "EL ASUNTO SE DEBIÓ VENTILAR EN UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA" .

Evidenciándose un defecto sustantivo que se configura **cuando el juez “en ejercicio de su autonomía e independencia, desborda la Constitución o la ley en desconocimiento de los principios, derechos y deberes superiores”**. Lo cual sucede en el caso bajo estudio, por la errónea interpretación o aplicación de la norma a la cual está obligado el Juez (Artículo 7 DE LA LEY 1564 DE 2012 Legalidad. Los jueces, en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley (...). (Sentencia SU573/17 de la Honorable Corte Constitucional).

Incurriendo en un yerro interpretativo al aplicar la Constitución, la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal previsto en la Escritura Pública número 995 del 19 de febrero de 2008 del Conjunto Altos de Tierra Santa ubicado en la calle 166 No. 8 D 44 de Bogotá D.C, favoreciendo al demandado al considerar que si bien es cierto las decisiones adoptadas el 6 de septiembre de 2020 no se ajustan a los cánones legales si lo son las del 20 de septiembre de 2020 desconociendo que las últimas son la consecuencia directa de las decisiones adoptadas el 6 de septiembre de 2020.

Así mismo, se incurrió en un defecto sustantivo al desconocer sin debida justificación del **precedente** judicial, en la medida en que su respeto es una obligación **de** todas las autoridades judiciales –sea este **precedente** horizontal o vertical-, en virtud **de** los principios del debido proceso, igualdad y buena fe. (T-102-2014 de la Corte Constitucional) al desconocer la aplicación al caso en concreto de las Sentencias de Constitucionalidad C-318 de 2002, C-522 de 2002 y T- 1149 del 17 de noviembre de 2004.

Y por último se presenta un **defecto fáctico** que se configura cuando: ii) se verifica una **valoración** caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas; o iii) no se valora en su integridad el material **probatorio**. (Sentencia T-041-2018 de la Honorable Corte Constitucional)

Así las cosas, existe una errónea interpretación o aplicación de la constitución, la ley y del Reglamento de propiedad Horizontal debido a que en la Sentencia de primera instancia se indica erróneamente que el demandado cumplió en la asamblea del 20 de septiembre de 2020 con la constitución, la ley y el Reglamento y que a esta conclusión llegó analizando la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, advirtiendo que la causal de nulidad alegada por la demandante esta llamada al fracaso, sin ser esto cierto por las siguientes razones:

A folio número ocho (8) de la sentencia atacada señaló que:

Entonces, analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que;

1. Basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020, (...)

Revisión y decisión de primera instancia que realizó el **A quo** dejando de lado la valoración integral de la prueba debido a que en el Acta de asamblea virtual LAA-002 del 20 de septiembre de 2020 a folio 051 CONSTANCIAS, se señaló que para efectos **de legalidad** en el punto número 2 que:

CONSTANCIAS

Para efectos y legalidad de la presente acta, el Administrador y Representante Legal del conjunto, Sra. MARÍA ISABEL QUINTERO RODRÍGUEZ, procede a dejar las siguientes constancias:

1. Por motivo de la pandemia decretada por OMS y el Gobierno Nacional, se aplazó la Asamblea Ordinaria citada para el día 29 de marzo de 2020, por lo tanto, esta asamblea presencial se cancela y se convoca a la PRIMERA ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.
2. Por problemas técnicos se aplazó la Asamblea del 6 de septiembre de 2020, para el 20 de septiembre del 2020, por decisión de los Asambleístas.

Contradiéndose la sentencia de primera instancia proferida por la Juez 36 civil del circuito de Bogotá al señalar que analizó todo el material probatorio, basta para negar las pretensiones de la demanda y llegar a la errada conclusión acerca de que la causal de nulidad alegada por la demandante estaba llamada al fracaso, porque las decisiones

de la asamblea del 20 de septiembre de 2020 se habían ajustado a la constitución, la ley y el reglamento, conclusión incorrecta porque del análisis que realizó el fallador de primera instancia del material probatorio quedo en evidencia por el mismo A quo y que contaba dentro del material probatorio, que, “debe tener en cuenta el despacho que la asamblea del 6 de septiembre no cumple las formalidades establecidas en el artículo 47 de la Ley 670(sic ley 675) de 2001.” generando en consecuencia que las decisiones adoptadas por la asamblea el 20 de septiembre de 2020 se encuentran viciadas de nulidad absoluta porque se ha presentado una irregularidad de fondo que afecta toda la estructura de la asamblea, al valerse de la convocatoria del 6 de septiembre de 2020 para continuar con la asamblea del 20 de septiembre del mismo años según consta en los documentos aportados con la demanda (Cartilla convocatoria 6/09/2020).

Desconociéndose con esto en el fallo atacado que esta misma ACTA del 20 de septiembre de 2020 era una continuación de la asamblea iniciada el 6 de septiembre de 2022, afectándose la legalidad no solo de las decisiones tomadas el 6 de septiembre de 2020 sino también las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios el 20 de septiembre de 2020.

Se puede extraer de la normatividad trascrita en el fallo impugnado que dicho análisis se realizó por el A quo lo llevaron a determinar que se vulnero la constitución, la ley y el Reglamento, porque toda **decisión** de la asamblea general de copropietarios entre las que estuvo aplazar la asamblea del 6 de septiembre de 2020 por supuestas fallas técnicas, debía cumplir con los requisitos exigidos en la constitución, la ley y el reglamento de propiedad Horizontal, en especial la normatividad que motiva la decisión, esto es el artículo 47 de la ley 675 de 2001 y 68 del Reglamento de propiedad horizontal, normas que exigen para la validez de las decisiones que las mismas consten así: “Actas. **Las decisiones de la asamblea** se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá **indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso.**...”

Desconociendo que la asamblea del 6 de septiembre fue aplazada por supuestas fallas técnicas, lo cual no se probó dentro del proceso, pero si quedo plasmada en el acta del 20 de septiembre 2020, donde se evidencia que NO se ajustó a la constitución, la ley y el reglamento por que NO cumplió con EL QUOROM, LA VOTACION QUE GENERARA UNA CONSECUENTE DECISION LEGAL QUE PERMITIERA EL APLAZAMIENTO DE LA ASAMBLEA CONVOCADA PARA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2020, generándose otra nulidad absoluta tal y como consta con la simple verificación del folio número 51 de Acta de asamblea del 20 de septiembre de 2020, lo anterior de acuerdo al artículo 45 Quórum y mayorías de la ley 675 de 2001 **“Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”**, indicado por el A quo a folio número cinco (5) de la sentencia.

Asimismo, desconoce el precedente judicial, porque si bien es cierto las menciona no las aplica al caso en concreto, como de manera obligatoria lo establece la Sentencia T-1149 del 17 de noviembre de 2004.

Porque fue el mismo A quo quien en la sentencia de primera instancia atacada en el acápite **CONSIDERACIONES, presupuestos procesales numeral 2.** Folio número tres (3) citó como motivación para la decisión la Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004 que establece:

“2. Ahora bien, la Corte Constitucional en Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004, ha precisado que “la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dictan el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservar los puede afectar el derecho a un debido proceso”.

Por lo que el fallo de primera instancia exhibe una errónea interpretación de la normas que resultan aplicables al caso (artículo 45 y 47 ley 675 de 2001) al declarar prosperas las excepciones alegadas por la parte pasiva al considerar erróneamente que se cumplió con la constitución, la ley y el reglamento ya que como prueba se allegó al proceso el Acta de la Asamblea general del 20 de septiembre de 2020 con lo que quedó demostrado que esta asamblea virtual es una continuación de la asamblea realizada el 6 de septiembre del mismo año que no cumplió con lo dispuesto en el artículo 45 *Quórum y mayorías* y 47 *Acta* de la ley 675 de 2001, como tampoco cumple con el precedente jurisprudencial (Sentencia T- 1149 del 17 de noviembre de 2004).

Desconocimiento evidente en la Sentencia atacada a folio número siete (7) y ocho (8) donde se señaló que: “Como atrás se dijo las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas deberán hacer efectivo el derecho al debido proceso, de suerte que se podrán impugnar “*cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*” y si bien conforme lo señala el recurrente en principio la doctrina, como la jurisprudencia han propendido porque las decisiones que se adopten por las mayorías sean acatadas, es así que “*en la doctrina referente a la propiedad horizontal se diferencia la nulidad de la asamblea como un todo y la nulidad de asuntos puntuales. Si se trata de la totalidad de las decisiones es porque se ha presentado una irregularidad en el fondo que afecta toda la estructura asamblearia. La anomia rodea todo el cuerpo como un mal general. Así, si la nulidad se entabla por vicios en la convocatoria o por falta de quórum para sesionar, no hay asunto específico que se escapa de sus efectos y es entonces correcto demandar el acta.*”³.

Ahora bien, a folio número 8 de la sentencia de primera instancia numeral 3 análisis del material probatorio se señaló:

“Que su solicitud fue sometida a votación, con el fin de determinar si los asambleístas estaban de acuerdo en otorgar el espacio de 15 minutos en la forma por ella solicitada o si por el contrario esta debía presentar su intervención por el término máximo de 2 minutos (Min:04:09:52), obteniendo los siguientes resultados: **(i)** intervención por el término de 2 minutos –total de votos (124); **(ii)** intervención por el término de 15 minutos –total de votos (56 votos).”

Desconociendo el fallador de primera instancia que dicha limitación de tiempo NO tiene sustento legal (ley 675 de 2001), ni en el Reglamento de propiedad horizontal del conjunto y mucho menos en el precedente judicial que en todo caso ha indicado que no deben existir limitaciones en la participación, lo que se convierte en una interpretación arbitraria de las normas y la jurisprudencia al establecer limitaciones en el derecho a **VOZ** de los copropietarios del apartamento 102 interior 2 que es diferente al derecho al VOTO como arbitrariamente lo interpretó el A quo, máxime cuando con esta participación se iba a dar a conocer un asunto que afecta **toda** la copropiedad como se presentó en la demanda y la subsanación de la demanda que hace parte del presente proceso donde se indicó: “debo manifestar que se hace necesario que la asamblea y los demás copropietarios conozcan sin intimidaciones lo que realmente está sucediendo con las humedades y filtraciones de agua del conjunto, que si no son intervenidas de una forma adecuada pueden llegar a afectar los cimientos de los edificios y generar una tragedia por las omisiones de los administradores del Conjunto y de lo que no quieren asumir sus responsabilidades.”

Lo que no fue tenido en cuenta por el A quo al desconocer el precedente establecido en la jurisprudencia C-522-02 y aplicarlo arbitrariamente que relacionó en la sentencia de primera instancia, así:

“Articular los principios de igualdad y participación, estrechamente vinculados a los regímenes fundados en la soberanía popular, conducen a una consecuencia básica: “... Todos los ciudadanos son iguales y por lo tanto su participación en el debate público debe tener el mismo valor y condición”. En esta igualdad de condición que crea la igualdad de participación tiene fundamento la regla de una persona un voto. Así las cosas, si los votos configuran la base de la deliberación democrática y participativa, entonces los procedimientos democráticos no pueden crear mecanismos de distinción o preferencias porque atentan contra la igualdad de las personas al conferir diferente peso a los intereses, preferencias y valores de los individuos, lo cual impide que en el proceso democrático se alcancen decisiones legítimas. En estas condiciones de funcionamiento y sentido ético de la democracia, la importancia de la regla una persona un voto no puede

desconocerse ni limitarse sin crear discriminaciones injustificadas y obstáculos a la participación que atentan contra la construcción de un consenso demodeliberativo.

Dejando de aplicar el reglamento de propiedad horizontal el cual se adjuntó junto con la demanda Escritura pública número 995 del 19 de febrero de 2008 del Conjunto Altos de Tierra Santa que establece: “Artículo 73 funciones de la asamblea: “20. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuida a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato, o empresa tendiente a asegurar la estabilidad del conjunto o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general”.

Porque como se explicó en esta asamblea se continuó y aún a la fecha continua la vulneración al derecho al debido proceso y buen nombre de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232, porque los administradores del conjunto no permitieron conocer desde el inicio de las acusaciones falsas y temerarias a los propietarios del apartamento 102 interior 2 por lo que se puso de presente al momento de subsanar la demanda en el requerimiento número 6 que al seguimos culpando de las humedades y grietas que se están presentando en el conjunto, sin UN DEBIDO PROCESO COMO LO EXIGE LA CONSTITUCION (Art. 29 constitucional) la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto sin estar previsto en el orden del día y en proposiciones y varios, en la participación de varios asambleístas que fue autorizada por parte de la presidenta de la Asamblea General Marisel Amaya que es la misma presidenta del Consejo de Administración, se nos continua agrediendo e inculcando, así:

VI. RESPECTO DEL SEXTO REQUERIMIENTO.

“6.- Precise de manera contundente las actuaciones que le llevan a inferir la ilegalidad de la asamblea, para lo cual deberá partir que en esta instancia no es dable abrir debates sobre posibles responsabilidades contractuales o extracontractuales a que haya lugar.”

Pero no menos vulneratorio del debido proceso resulta como en la contestaciones la demanda, en la audiencia de pruebas y en los relatos del fallador de primera instancia se menciona al señor Wilson Alberto Rojas también propietario del apartamento 102 interior 2 como aparece en el certificado de tradición y libertad del inmueble que fue aportado como prueba al presente proceso, quien NO fue vinculado al proceso para ejercer su derecho al debido proceso, defensa y contradicción y buen nombre que también fue afectado durante todas estas diligencias la audiencia de pruebas por parte de la apoderada del extremo demandado.

Por lo que una errónea interpretación o aplicación de las normas, su aplicación arbitraria y una indebida valoración probatoria y el desconocimiento del precedente judicial aplicable al caso en concreto resulta contrario a derecho y solo favorece al demandando.

Así las cosas, los lineamientos de la normas aplicadas incluido el artículo 29 constitucional, conllevan la responsabilidad del A quo de valorar los elementos probatorios en conjunto en procura de lograr la verdad material, lo contrario como sucede en el caso bajo estudio donde se analiza la prueba convenientemente a favor del demandado fraccionándola y restándole el valor probatorio que tiene implica que nos encontramos frente a un fallo desproporcionado e incompatible con los postulados constitucionales e incluso legales (SU-573/17).

Por todo lo anterior se consideró erróneamente a folio ocho (8) de la misma que: “Entonces analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020(...) CUANDO COMO QUEDO PROBADO NO FUE REVISADA EL ACTA COMPLETA, lo que hubiese conducido al fallador de primera instancia a otra conclusión y decisión.

Por lo que no fue acertado el fallo de primera instancia al no resolver conforme a derecho los tres (3) problemas jurídicos planteados en la sentencia así: (i) establecer si la demandante presentó una petición ante la administradora, por medio de la cual solicitaba su intervención en dicha asamblea por un lapso de 15 minutos, y en caso afirmativo, si ese punto ya fue objeto de pronunciamiento por parte de la copropiedad;

(ii) si esa decisión fue tomada en la reunión de asamblea que fuere llevada a cabo el 6 de septiembre de 2020, esto es, determinar la existencia de la asamblea llevada a cabo en al data a atrás señalada; y (iii) si la demandante, demostró que la Asamblea General Ordinaria de propietarios de 20 de septiembre de 2020, es nula por no garantizar su derecho fundamental al debido proceso y de participación, por los motivos y razones que expuso en el libelo introductorio.

Lo expuesto al considerar a folio ocho (8) de la misma que: “Entonces analizado la totalidad del material probatorio obrante en el diligenciamiento, se puede advertir que la causal de nulidad invocada por la demandante esta llamada al fracaso en la medida que basta con revisar tanto el acta de la primera asamblea virtual general ordinaria de 20 de septiembre de 2020(...) CUANDO COMO QUEDO PROBADO NO FUE REVISADA EL ACTA COMPLETA, lo que hubiese conducido al fallador de primera instancia a otra conclusión y decisión.

Contradiciendo también lo señalado a folio número once (11) de la sentencia atacada al señalar que:

“Entonces, como la demandante no demostró que las decisiones que adoptó la asamblea general de copropietarios el 20 de septiembre de 2020 contradice el ordenamiento jurídico o el reglamento de la propiedad horizontal demandada, se impone negar todas las pretensiones que se formularon en el libelo incoativo de este proceso”.

Cuando basta con revisar el acta del 20 de septiembre de 2020 que fue allegada regular y oportunamente al proceso para determinar que la nulidad absoluta que afecto las decisiones adoptadas el 6 de septiembre de 2020, en consecuencia, afectan como unas todas las decisiones adoptadas el 20 de septiembre de 2020.

Por las razones expuestas solicitó de manera respetuosa se revoque el fallo de primera instancia cuestionado y se revoque la condena en costas teniendo en cuenta que no se probaron y que la demanda fue presentada de buena fe en ejercicio de un derecho constitucional y del derecho de petición que se formuló a la asamblea general de copropietarios y que no ha sido resulta aún a la fecha por lo que se nos continua vulnerando el derecho al debido proceso y buen nombre por parte de los asambleístas al punto que tuvimos que irnos de nuestro apartamento debido a las constantes agresiones de este grupo de personas, y en su lugar se concedan las pretensiones de la demanda entre las que se pidió desde la presentación de la demanda: “Que se decrete la nulidad, ineficacia o inexistencia de las decisiones tomadas en la Continuación de la Asamblea Ordinaria Virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada”.

ANEXOS

1. Sentencia de primera instancia
2. Estado número 25 del 7 de junio de 2022 por medio del cual se notificó la decisión de primera instancia.
3. Subsanación de la demanda
4. Reglamento de propiedad horizontal.
5. Acta de asamblea 2020.
6. Cartilla de convocatoria para el 6 de septiembre de 2020.
7. Providencia del 23 de agosto de 2022 por medio del cual se admite el recurso de apelación.
8. Oficio número C-3423 del 24 de agosto de 2022
9. Correo remitido el 24 de agosto de 2022 por medio del cual se comunica providencia del 23 de agosto de 2022.

NOTIFICACIONES

A la suscrita Correo Electrónico: marcelitaardila@hotmail.com, Celular: 3005645690.

Agradezco profundamente la atención prestada y el trámite favorable que se le dé al presente escrito.

Atentamente y con todo respeto,



CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ

C.C. # 46.678.046

T.P. 115680 del C.S. de la Judicatura

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ZAMUDIO MORA RV: SUSTENTACIÓN APELACIÓN
PROCESO NO. 11001310303920110060202 DEMANDANTE: LUIS AGUSTIN CASTILLO
ZARATE DEMANDADO: CITIBANK COLOMBIA S.A. HOY SCSCOTIABANK COLPATRIA S.A.**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 31/08/2022 11:32

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ZAMUDIO MORA

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Doris Patiño Ramirez <dorispatio65@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 31 de agosto de 2022 11:29 a. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: jfgb@bernateygamboa.com <jfgb@bernateygamboa.com>

Asunto: SUSTENTACIÓN APELACIÓN PROCESO NO. 11001310303920110060202 DEMANDANTE: LUIS AGUSTIN CASTILLO ZARATE DEMANDADO: CITIBANK COLOMBIA S.A. HOY SCSCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ - SALA CIVIL

ATN. HONORABLES MAGISTRADOS

MP. DR MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA

REFERENCIA: PROCESO NO. 11001310303920110060202

DEMANDANTE: LUIS AGUSTIN CASTILLO ZARATE

DEMANDADO: CITIBANK COLOMBIA S.A. HOY SCSCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Reciban un cordial saludo,

Dentro de la oportunidad procesal, por medio del presente remito como archivo adjunto sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 78 del C.G.P. y a la ley 2213 de 2022 se remite con copia al correo electrónico del apoderado del extremo demandado.

Por favor confirmar recibido.

Agradezco su atención.

Cordialmente,

PATÍÑO RAMIREZ

ABOGADOS ASOCIADOS

Cra 6 No 11-54 Oficina:408

Tels: 2840378

Cel: 313-4962313

Horario de Atención

8:00am a 2:00pm

**PATÍÑO RAMIREZ
ABOGADOS ASOCIADOS
CARRERA 6 NO. 11-54 OFICINA 408 BOGOTÁ
CORREO: dorispatio65@hotmail.com
TELÉFONO: 3134962313**

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ - SALA CIVIL

ATN. HONORABLES MAGISTRADOS

M.P DR. MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA

E.S.D.

REFERENCIA. PROCESO NUMERO. 2011-602.

DEMANDANTE. LUIS AGUSTIN CASTILLO ZARATE

DEMANDADO: CITY BANK COLOMBIA HOY SCOTIANBANK.

KAREN JINNETH BRITEL OSPITIA, Abogada mujer mayor de edad, vecina, domiciliada y residente en Bogotá, Identificada con la cedula de ciudadanía número 1.018.477.706 de Bta, portadora de la tarjeta profesional número 320.671 del C.S.J. Con todo respeto señor Juez, Acudo ante su despacho con el objeto de sustentar recurso de apelación presentado en la audiencia del pasado 4 de Agosto del año en curso, en la cual manifiesto solo inconformidad, RESPECTO A LA CUANTIFICACION DE PERJUICIOS Y con la tasación de los mismos, tasada a favor de mi cliente. Pues en efecto si la condena se presenta con base en un peritazgo presentado hace varios años atrás, pues lo cierto es que esa suma se debe indexarse, pues como todo ese valor también perdería su valor adquisitivo, en razón al trascurso del tiempo que se ve afectado por la devaluación del peso, como

PATIÑO RAMIREZ
ABOGADOS ASOCIADOS
CARRERA 6 NO. 11-54 OFICINA 408 BOGOTÁ
CORREO: dorispatio65@hotmail.com
TELÉFONO: 3134962313

lo sufre cualquier moneda, se debe indexar al día en que se produzca el pago o al menos a la fecha en que se produzca la sentencia.

De otra parte debe tenerse en cuenta que el banco como entidad financiera extranjera, ejerció sobre mi cliente UNA ACTITUD DOMINANTE, RESPECTO A MI CLIENTE QUE ES UN CIUDADANO COLOMBIANO, Pues para el momento de los hechos mi cliente era un ciudadano Colombiano, que no era aún Notario, Haciendo más gravosa la situación de mi cliente. Cuando el banco evidencio que mi cliente alcanzo a ser notario, pues a sabiendas de lo ocurrido lo que hizo fue reportarlo en las listas de deudores morosos, y aún más No ejercieron ninguna acción penal en aras de investigar el delito ocurrido o de que se iniciara la correspondiente investigación, fue así que fue mi cliente quien se vio obligado a hacer la denuncia, ante la fiscalía, ya que el banco no lo quiso hacer, Mi cliente obviamente No podía pagar, pues sería como aceptar que tuvo alguna injerencia en el hurto, máxime que ya como notario, su deber fue lo que hizo denunciar e investigar lo ocurrido para esclarecer los hechos, YA QUE LA FUNCION PRIMORDIAL DE LAS NOTARIAS ES SALVAGUARDAR LA FE PUBLICA, Y mi cliente debía hacerle honor a esto, pero este comportamiento del banco género en mi cliente más perjuicios morales, pues causo en él una profunda zozobra, HUBO UN CONSTREÑIMIENTO ABSOLUTAMENTE ILEGAL Y DESPIADADO YA QUE A SABIENDAS de lo sucedido, que mi cliente había sido objeto de un hurto, el banco llamo en varias ocasiones a mi cliente para decirle que si NO pagaba el sobregiro que tiene en su

PATÍÑO RAMIREZ
ABOGADOS ASOCIADOS
CARRERA 6 NO. 11-54 OFICINA 408 BOGOTÁ
CORREO: dorispatio65@hotmail.com
TELÉFONO: 3134962313

cuenta, el cual fue producto del hurto del que fue objeto, le iban a llenar unos pagares que como cuentacorrentista había llenado en blanco; a lo cual mi cliente respondió enfáticamente que si llenaban esos pagares, él denunciaba penalmente a quien lo hiciera, pues sabían plenamente que mi cliente No era deudor de ese dinero, que por el contrario fue objeto de un hurto, y los demandados siempre con el argumento pobre e insuficiente de que mi cliente era quien tenía la clave, y que de esta manera él era quien la había suministrado, lo cual es contrario a la realidad y quedo ampliamente esclarecido en la sentencia de primera instancia y en los argumentos de la investigación administrativa de la Superintendencia financiera.

Ahora bien, otro acto perverso y equivoco del banco fue; No haber querido denunciar los hechos ante la fiscalía, por lo cual le toco a mi cliente, proceder con dicha denuncia.

Es menester hacer énfasis en la responsabilidad que recae en este tipo de casos en la entidad bancaria, como lo sostuvo La Corte Suprema de Justicia en la SC-976-2004 del 3 de agosto de 2004, radicado 7447, indicando que:

“deriva del ejercicio y del beneficio que reporta de su especializada actividad financiera, como así lo tiene definido la jurisprudencia cuando asevera que una entidad crediticia es una empresa comercial que dado el movimiento masivo de operaciones, ‘asume los riesgos inherentes a la organización y ejecución del servicio de caja’”.

PATÍÑO RAMIREZ
ABOGADOS ASOCIADOS
CARRERA 6 NO. 11-54 OFICINA 408 BOGOTÁ
CORREO: dorispatio65@hotmail.com
TELÉFONO: 3134962313

Los perjuicios morales causados a mi cliente fueron GRAVISIMOS El hecho de sentirse completamente solo, y atacado por todos, en todo el proceso, en el cual no solo invirtió tiempo, sino también dinero, hubo desgaste emocional, perturbaciones bastantes fuertes, Una coacción indebida por parte del banco, pues siempre en su actuar dominante y poderoso frente a mi cliente que era un buen ciudadano colombiano, Nunca fue apoyado y acompañado como cliente del banco, por el contrario fue presionado, pues a toda costa y riesgo lo que pretendía el banco era que mi cliente como fuera pagara, sin entrar en más observaciones, ni consideraciones.

En nada la parte demandada, trato de mitigar o ayudar a mi cliente frente al daño causado, afortunadamente en todos los estrados judiciales fue amparado su obrar y de manera eficiente e idónea le ampararon sus Derechos; por ello honorables magistrados al considerar que la sentencia de la juez de primera instancia fue excelente y ajustada a Derecho SOLICITO RESPETUOSAMENTE SE AUMENTEN LOS PERJUICIOS MORALES Y MATERIALES CAUSADOS A MI CLIENTE.

Debe tenerse en cuenta que como quiera que el daño moral no puede ser cuantificado, ni exactamente probado por el demandante en razón a su naturaleza, es el Juez quien esta legitimado para dicha tasación de perjuicios, lo cual se hace con fundamento en las pruebas practicadas ante el juzgador, sobre el particular, la Sección Tercera de la Sala Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, en

PATÍÑO RAMIREZ
ABOGADOS ASOCIADOS
CARRERA 6 NO. 11-54 OFICINA 408 BOGOTÁ
CORREO: dorispatio65@hotmail.com
TELÉFONO: 3134962313

sentencia de fecha 20 de abril de 2005, expediente 15247, sostuvo: *“los medios de prueba que para el efecto se alleguen al proceso pueden demostrar su existencia pero no una medida patrimonial exacta frente al dolor, por lo tanto, corresponde al juez tasar discrecionalmente la cuantía de su reparación, teniendo en cuenta la gravedad del daño causado al demandante”*. Dicha gravedad, agregó el Consejo de Estado, *“puede ser apreciada por sus manifestaciones externas y por esto se admite para su demostración cualquier tipo de prueba”*. Razón por la cual con las pruebas que obran dentro del expediente se puede verificar el daño ocasionado por más de veinte años al demandante, quien ha continuado ligado de manera permanente a procesos de tipo judicial para obtener el resarcimiento de los perjuicios ocasionados por el demandado.

Ahora bien respecto de los perjuicios materiales quedo absolutamente claro que a mi cliente le fue negado un crédito por valor de doscientos millones de pesos (\$200.000.000) con una entidad bancaria, pues la calificación en las centrales de riesgo financiero, fue pésima, por ello no cabe duda que si se probó también un perjuicio material que solicito en esta instancia también sea decretado, estimando los perjuicios materiales AUMENTANDOLOS PUES ASI CORRESPONDE.

Para lo pertinente se debe recordar lo que en punto lo que la jurisprudencia ha determinado para la tasación de perjuicios extrapatrimoniales, como son los que a continuación se ensucian y se solicita sea tenido en cuenta por del despacho Ahora,

PATÍÑO RAMIREZ
ABOGADOS ASOCIADOS
CARRERA 6 NO. 11-54 OFICINA 408 BOGOTÁ
CORREO: dorispatio65@hotmail.com
TELÉFONO: 3134962313

en cuanto a su tasación ha sentado la doctrina de esta Corte (Sentencias de 13 may. 2008, rad. 1997-09327- 01; 20 ene. 2009, rad. 1993-00215-01; 9 die. 2013, rad. 2002-00099-01; SC5885 de 2016, rad. 2004-00032-01).

Cordialmente,

KAREN JINNETH BRITEL OSPITIA.

C.C. NO. 1.018.477.706 DE BTA.

T.P. NO. 320.671 DEL C.S.J.

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ZAMUDIO MORA RV: Ordinario LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZÁRATE Vs. SCOTIABANK COLPATRIA S.A. 110013103039201100602 02 Sustentación Apelación Demandado

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 30/08/2022 9:41

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ZAMUDIO MORA

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Juan Fernando Gamboa Bernate <jfgeb@bernateygamboa.com>

Enviado: martes, 30 de agosto de 2022 9:30 a. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; karen_britel@hotmail.com <karen_britel@hotmail.com>;

dorispatio65 <dorispatio65@hotmail.com>; Nelly. Cortes <nca@bernateygamboa.com>; Heidyl

<hmo@bernateygamboa.com>

Asunto: Ordinario LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZÁRATE Vs. SCOTIABANK COLPATRIA S.A. 110013103039201100602 02 Sustentación Apelación Demandado

H.H. MAGISTRADOS

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ

SALA CIVIL

E. V.

D.

Ref. Ordinario de **LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZARATE vs., CITIBANK COLOMBIA S.A.**

No. **2011 – 0602 – 02**

M.P. **Doctor Manuel Alfonso Zamudio Mora**

JUAN FERNANDO GAMBOA BERNATE, obrando en mi carácter de apoderado de **SCOTIABANK COLOMBIA S.A.**, dentro del término hábil, frente al recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia, proferida el 4 de agosto de 2022, a V. muy respetuosamente presento, en archivo adjunto, sustentación del Recurso de Apelación.

Copio a las demás partes.

Solicito acusar recibo del correo y archivo adjunto.

Atentamente,

JUAN FERNANDO GAMBOA BERNATE

C.C. 79'555.342 de Bogotá

T.P. 87.281 del C.S. de la J.

H.H. MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA CIVIL
E. V. D.

Ref. Ordinario de **LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZARATE vs., CITIBANK COLOMBIA S.A.**

No. **2011 – 0602 – 02**

M.P. **Doctor Manuel Alfonso Zamudio Mora**

JUAN FERNANDO GAMBOA BERNATE, mayor y vecino de Bogotá, obrando en mi carácter de apoderado de **SCOTIABANK COLOMBIA S.A.**, dentro del término hábil, frente al recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia, proferida el 4 de agosto de 2022, a V. muy respetuosamente presento la siguiente

SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN CONTRA SENTENCIA DEL A-QUO

La presente sustentación es contra la sentencia del a-quo, dictada en audiencia de 4 de agosto de 2022:

La presente sustentación la integro en los siguientes Grupos:

1. En cuanto a la Régimen de Responsabilidad de cara a los hechos ocurridos:

- a. En cuanto a la época de los hechos y los productos objeto de debate, así como la cronología de lo sucedido, creemos importante poner de presente que:

No puede perderse de vista que los hechos demandados sucedieron en el año 2003, y por consiguiente, las tecnologías y seguridades de ese entonces no se pueden comparar con las actuales. Adicionalmente, los hechos ocurrieron antes de la expedición de estatuto del consumidor (L. 1480 de 2011), y de la ley de consumidor financiero (L. 1328 de 2009). En efecto, lo sucedido aconteció así:

1. Luís Agustín Castillo Zarate se vinculó como Cliente de Citibank Colombia S.A. (antes Banco Internacional), el 29 de junio de 1990, y a través de 6 cuentas y/o productos:
 - Cuenta de Ahorros número: 5856417028
 - Cuenta Corriente número: 856417018
 - Cuenta Credicheque número: 856417026
 - Tarjeta de Crédito número: 4988619000118112
 - Tarjeta de Crédito número: 5434480856417026
2. Luís Agustín Castillo suscribió contratos que regulaban la relación surgida con Citibank para el manejo de los productos anteriormente referidos, en donde se determinaban derechos y obligaciones para cada uno de los contratantes.
3. Esta probado que como Citibank Colombia S.A. ofrecía el servicio a sus clientes de manejo de sus cuentas y/o productos por vía telefónica, Luís Agustín Castillo Zarate solicitó dicho servicio. Para ese efecto, el demandante se acogió, y se obligó a una serie de compromisos tales como:

"CONTRATO DE SERVICIO DE INFORMACIÓN TELEFÓNICA

"Las partes convienen, así mismo, en celebrar el contrato de Servicio de Información Telefónica, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA: EL BANCO se compromete a prestar a el CLIENTE el "Servicio de Información Telefónica", el cual comprende la información sobre el saldo que a la fecha de la solicitud posea el CLIENTE en cuenta corriente y la posibilidad para el CLIENTE de solicitar nueva chequera por esta vía. SEGUNDA. Para la utilización del servicio EL BANCO asignará al CLIENTE una clave al momento de la celebración de contrato de Multicuenta y le informará el número telefónico del servicio a donde deberá llamar. Esta clave identificará al CLIENTE y solo deberá ser conocida por él mismo. EL BANCO no se responsabilizará por el uso indebido del servicio por parte de personas, autorizadas o no por EL CLIENTE. Por consiguiente, EL CLIENTE asume toda responsabilidad a que haya lugar como consecuencia de dicha indebida utilización. Con la clave EL CLIENTE podrá solicitar el servicio únicamente sobre la cuenta corriente que mantiene con EL BANCO por medio de la Multicuenta. TERCERA: El servicio de informe telefónico estará disponible para EL CLIENTE seis (6) horas diarias, de 7:00 a.m. a 10:00 a.m. y de 7:00 p.m. a 10:00 p.m., los días hábiles únicamente. EL BANCO se reserva el derecho de interrumpir, suspender o terminar la autorización del servicio de información telefónica. En el evento de presentarse alguna de estas situaciones el contrato de Multicuenta continuara vigente y solo se entenderá interrumpido suspendido o terminado en la parte correspondiente al servicio de información telefónica. CUARTO: EL CLIENTE se obliga a no dar a conocer a terceras personas el número telefónico del servicio y la clave que se le ha asignado, siendo, por tanto, responsable ante EL BANCO en caso de uso indebido de aquellos. EL BANCO no se responsabiliza del hecho de no poder suministrar información requerida por EL CLIENTE por casusa atribuibles a éste o por daños en el sistema telefónico y en general por causa de que estén fuera del BANCO. QUINTA: El presente contrato se entiende celebrado a término indefinido, pero cualquiera de las parte podrá ponerle fin dando aviso escrito a la otra con quince (15) días hábiles de antelación como mínimo. SEXTA: El presente contrato forma parte del contrato de Multicuenta y se entiende como complementario al de Cuenta Corriente firmado por las partes en este mismo documento. EL CLIENTE declara conocer y aceptar las condiciones estipuladas para la utilización de este servicio. ..." (la subraya no es del texto)

"PUNTO 1. PRIMERA: EL BANCO se obliga a prestar a EL CLIENTE el servicio de información telefónica denominado CITIPHONE, o cualquiera que lo sustituya en el futuro, el cual incluye el suministro de información sobre saldos de las cuentas y obligaciones que registra el sistema en el momento de la llamada, tasa de interés, inversiones y manejo de los diferentes productos que ofrece EL BANCO. Así mismo EL CLIENTE tiene la posibilidad de solicitar chequeras, extractos provisionales, referencias bancarias, paz y salvos, órdenes de no pago, bloqueó de tarjetas debito y crédito y fotocopias de documentos relacionado con sus cuentas, así como los productos y servicios ofrecidos por EL BANCO que previamente se autoriza a abrir por este servicio, dando cumplimiento a lo establecido en las condiciones generales de cada uno de los productos. También podrá realizar transferencias entre cuentas, pago de sus obligaciones ordenando debitar de alguna de sus cuentas, siempre y cuando tenga fondos disponibles e inversiones en aquellos instrumentos que el Banco determine. SEGUNDA: Para la utilización del servicio, EL BANCO, asignará al CLIENTE una clave en el momento de la adhesión al Reglamento y le informará el (los) número (s) telefónico (s) en que se le prestará el servicio. La clave es personal y lo identificará cuando solicite el servicio. Dicha clave solo le permitirá acceder a información y realizar transacciones de sus cuentas y obligaciones. EL BANCO no se responsabiliza por el uso indebido del servicio por parte de personas autorizadas o no por EL CLIENTE. Por consiguiente, EL CLIENTE asume toda la responsabilidad a que haya lugar como consecuencia de dicha utilización indebida, la cual constituirá causal de terminación de toda la relación con EL BANCO. " (La subraya no es del texto).

4. El 9 de junio de 2003, a través del servicio CITIPHONE, utilizando las claves asignadas a Luís Agustín Castillo Zárate, y además su información confidencial, se registra el ingreso a sus cuentas en Citibank; en dicho ingreso, y una vez validada la información confidencial, se solicita el cambio de dirección de correspondencia y envío de productos, así como el cambio de los números telefónicos. Como el ingreso se realizó con las claves e información correctas, se procedió a realizar los cambios solicitados en cuanto a dirección y números de teléfono.
5. El 10 de junio de 2003, a través del servicio CITIPHONE, utilizando las claves asignadas a Luís Agustín Castillo Zárate, y su información confidencial, se registra el

ingreso a sus cuentas en Citibank; en dicho ingreso, y una vez validada la información confidencial, se solicita una "Credichequera" o "Credicheque". Como el ingreso se realizó con las claves e información correctas, se procedió a generar la "Credichequera" o "Credicheque" solicitada.

- 6. El 11 de junio de 2003, un funcionario de Citibank Colombia S.A. verifica de forma telefónica la solicitud de cambio de dirección, así como del producto denominado "Credichequera" o "Credicheque", el cual es validado y confirmado.
- 7. El 20 de junio de 2003, el producto "Credichequera" o "Credicheque" es entregado en la dirección registrada.
- 8. El mismo 20 de junio de 2003, a través del servicio CITIPHONE, utilizando las claves asignadas a Luís Agustín Castillo Zárate, y su información confidencial, se registra el ingreso a sus cuentas en Citibank; en dicho ingreso, y una vez validada la información confidencial, se solicita la activación del producto denominado "Credichequera" o "Credicheque". Como el ingreso se realizó con las claves e información correcta, se procedió a activar dicho producto.
- 9. Del 20 al 25 de junio de 2003, se presentaron para cobro y pago los siguientes cheques del producto "Credichequera" o "Credicheque":

Cheques Cobrados			
Fecha	Número	Valor	Beneficiario
20-jun-03	7215224	\$ 1.850.000	Nelson Enrique Rozo
20-jun-03	7215221	\$ 980.000	Héctor Hugo Forero Forero
20-jun-03	7215229	\$ 2.852.000	Javier H. Bernal Páez
24-jun-03	7215227	\$ 2.632.800	Gildardo Antonio López Cataño
24-jun-03	7215228	\$ 2.324.200	Luís Fernando Nova Castillo
24-jun-03	7215232	\$ 7.000.000	Hember A. Valencia
24-jun-03	7215231	\$ 6.200.000	Julio Cesar Rozo
24-jun-03	7215233	\$ 5.700.000	Ángel Ibarra Díaz
25-jun-03	7215234	\$ 5.760.000	Luis Fernando Nova
25-jun-03	7215235	\$ 4.280.000	John Freddy Santos

En total, se realizaron pagos por un valor de \$ 39.579.000.00, de los productos de Luís Agustín Castillo Zárate. Todos los cheques fueron "visados" y "verificados" contra el registro de firmas de Luís Agustín Castillo Zárate.

- 10. El 10 de julio de 2003, Luís Agustín Castillo Zárate se comunica con Citibank Colombia S.A. desconociendo la solicitud del producto denominado "Credichequera " o "Credicheque" así como los pagos que se realizaron durante los días 20 a 25 de junio de 2003, contra el mencionado producto.
Así mismo, solicita el bloqueo de sus productos, ya que afirma ser víctima de una suplantación.
- 11. Una vez informado Citibank de lo anterior, se inicia una investigación interna con el fin de verificar las manifestaciones realizadas por Luís Agustín Castillo Zárate, mencionadas anteriormente.
- 12. El 28 de julio de 2003, el departamento de fraudes de Citibank presenta un reporte sobre lo sucedido en éste asunto. En síntesis, dicho reporte informa:
 - a) Que todos los ingresos que se realizaron por CITIPHONE a los productos del Luís Agustín Castillo Zárate, se ejecutaron con las claves e información confidencial que éste había suministrado.
 - b) Que los cheques cobrados habían sido pagados debido a que la firma coincidía con aquella registrada por Luís Agustín Castillo Zárate en Citibank Colombia. En dicha investigación (estudio Grafo técnico) se pudo establecer que se trató de una falsificación mediante la modalidad de "Imitación Servil" la cual no es detectable en un proceso normal de "visado", ya que para poder determinar dicha falsedad se requiere de equipo y personal especializado.

- c) Que la dirección en donde se entregó el producto denominado "Credichequera " o "Credicheque" pertenece a la señora Teodomira Navarrete. Dicha persona informó que esa chequera la tomó Henry Garzón Pinzón, y además suministró la dirección y teléfono en donde Henry Garzón Pinzón podía ser localizado.
13. Días más tarde, esto es, el 6 de agosto de 2003, Luís Agustín Castillo Zárate presenta denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por ser víctima de los presuntos delitos de falsedad y estafa.
14. Teniendo en cuenta que el fraude de que fue víctima Luís Agustín Castillo Zárate se produjo como consecuencia del descuido de éste en la confidencialidad y secreto de su clave e información confidencial, incumpliendo así la obligación de mantener en secreto dicha información (tal y como se expuso en el numeral 3o del presente capítulo), éste debía asumir las consecuencias de ello. Por consiguiente, legítimamente Citibank Colombia S.A. procedió a reclamar el pago de los cheques que habían sido girados y pagados contra la cuenta de Luís Agustín Castillo Zárate. No obstante los requerimientos, y debido a que Luís Agustín Castillo no procedió al pago de la suma adeudada, de forma justificada Citibank lo reportó en las bases de datos de las centrales de riesgo financiero.
15. El 15 de marzo de 2004, Luís Agustín Castillo Zárate presenta acción de tutela en contra de la institución denominada CIFIN y Citibank Colombia S.A., reclamando la protección de sus derechos fundamentales de Habeas Data y buen nombre, y solicitando que se ordene la exclusión de la información reportada por Citibank Colombia S.A., como consecuencia de la suplantación, fraude y falsedad de los que fue víctima.
De la presente Tutela conoció el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá quien mediante decisión de 29 de marzo de 2004 concedió el amparo, y ordenó la exclusión de las bases de datos de las centrales de riesgo.
Dicha decisión fue impugnada y confirmada por el Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá a través de sentencia de 19 de abril de 2004.
16. Por lo anterior, y en cumplimiento de la orden impartida a través de tutela, se procedió a retirar de las bases de datos de las centrales de riesgo aquella informada por Citibank.
17. En cuanto a la denuncia penal y la acción civil presentadas por Luís Agustín Castillo Zárate, ella fue resuelta por el Juzgado 4 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá, quien a través de sentencia de 21 de mayo de 2010, condenó a Henry Garzón Pinzón y Javier Roberto Bernal Páez por "*haber sido hallados responsables como coautores de los delitos de estafa en concurso heterogéneo con falsedad en documento privado en concurso homogéneo y sucesivo*". Dicha sentencia fue confirmada por el Tribunal Superior, a través de fallo de 16 de mayo de 2012 (página 57 del archivo denominado Juzgado 39 Civil del Circuito)

Dentro de las consideraciones que realizó el Juez Penal se encuentra lo siguiente:

- a) Que, "*Con las actividades engañosas los miembros de una banda delincuencial de la cual hacían parte los hoy procesados, utilizando los datos personales del titular de la cuenta señor Luís Agustín Castillo Zárate (denunciante), haciéndose pasar por él vía telefónica lograron inducir en error a los funcionarios de la entidad bancaria para que expidiera una chequera y se registrara un cambio de domicilio a donde la misma debía ser remitida, como en efecto ocurrió. Una vez obtenido el talonario de cheques los infractores de manera fraudulenta procedieron a emitir un total de diez (10) cheques, en cada uno de los cuales se plasmaba un imitación "servil" de la firma del titular, lográndose de esta manera el cobro y pago por canje y por ventanilla de la totalidad de los mentados títulos, para con ello acceder a la defraudación patrimonial del denunciante quien en ultimas fue requerido por la entidad para el pago del valor sobregirado e incluso fue reportado ante las centrales de riesgo financiero en calidad de deudor moroso, debido a la obligación que se registró en su contra.*"

"En esas condiciones, hemos obtenido certeza sobre la estructuración de las conductas punibles por las que han sido llamados a juicio los señores HENRY GARZÓN PINZÓN y JAVIER ROBERTO BERNAL PÁEZ. de una parte son palmarios los artificios engañosos utilizados por los timadores para logara que la entidad bancaria aceptará sin dificultad alguna las solicitudes telefónicas de un cliente y con base en ellas dispuso la autorización, impresión y envío al domicilio aportado de la chequera, ardid que finalmente se tradujo en la expedición de varios títulos valores con cargo a la cuenta corriente y hacerse a una cuantía de aproximadamente cuarenta millones de pesos, suma que fue reportada como sobregiro a cargo del verdadero titular de la cuenta. Este proceder encuadra perfectamente en la descripción que hizo el legislador en el art. 246 de C.P., con la denominación jurídica de Estafa.

"Al comportamiento que lesione el bien jurídico de patrimonio económico concurre en forma heterogénea la conducta consagrada en el art. 289 del mismo estatuto punitivo y que transgrede el bien jurídico de la Fe Pública, toda vez que aparejada a la intención dirigida a obtener provecho patrimonial se verificó la elaboración de varios documentos privados (cheques) girados a diversos beneficiarios a través de los cuales se dispuso del dinero que finalmente llegó a manos de los infractores, para lograr este propósito se encargaron no solo de diligenciar en forma separada y autónoma cada cheque, sino que en ellos se consignó una firma imitada del titular de la cuenta, de donde se concretan sendas falsedades de los documentos privados, por ende la calificación jurídica por este comportamiento trae consigo la ejecución sucesiva de la misma acción lesiva y por ende se le atribuye a cada uno de los enjuiciados la figura del concurso homogéneo y sucesivo."

- b) Que gracias a los testimonios rendidos por funcionarios de Citibank (Andrea del Pilar Gómez Sierra, Julio Omar Roca Noriega, Helen Maritza Nempeque, Patricia Gallego Gil, María Isabel Cuevas Laverde, cesar Leonardo Hernández y Viviana Andrea Esguerra) fue posible determinar la suplantación, fraude y falsedad en documento privado que fue víctima Luís Agustín Castillo Zárate
- c) Que como consecuencia de la acción civil iniciada por Luís Agustín Castillo Zárate, de conformidad con lo establecido en el art. 97 del C.P., el despacho en ésta Sentencia procedió a calificar y cuantificar los perjuicios (materiales y morales) inferidos a Luís Agustín Castillo Zárate, tal y como da cuenta el capítulo denominado "DETERMINACIÓN DE PERJUICIOS" que obra a páginas 16 y 17 de la mencionada decisión.

Dicha decisión penal quedó ejecutoriada.

- 18. En consecuencia, y de conformidad con lo conocido y resuelto por la autoridad jurisdiccional, para el 15 de junio de 2010, quedó plenamente establecido quienes fueron los autores de la suplantación fraude y falsificación de que fue víctima Luís Agustín Castillo Zárate, así como la determinación de responsabilidades civiles que de dicho acto surgieron.
- 19. Por lo anterior, queda claro que Citibank Colombia S.A. no fue responsable de los actos cometidos, sino que fue una víctima más de los ilícitos cometidos por Henry Garzón Pinzón y Javier Roberto Bernal Páez, quienes realizaron dichos ilícitos como consecuencia de haber accedido a las claves e información confidencial y en custodia de Luís Agustín Castillo.

Del anterior relato se puede desprender que:

- (a).- quien demanda es Luis Agustín Castillo como persona, y NO en su condición de Notario; así mismo, que las cuentas objeto de debate fueron las tomadas por Luis Agustín Castillo para su uso personal, y NO aquellas dispuestas para manejar las actividades de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá;
- (b).- que estamos frente a un régimen de responsabilidad contractual,

(c).- que el demandante no es un contratante cumplido al haber descuidado su información confidencial, lo cual fue determinante en la producción de la defraudación,

(d).- que de los \$39'579.000,00 pesos defraudados, solo la suma \$278.263 provienen de recursos propios del demandante, en donde en sentencia penal se ordenó a los condenados reembolsar a Castillo,

(e).- que los recursos fueron sustraídos a través de cheques provenientes de la cuenta denominada Credichecke, que es una especie de crédito rotativo,

(f).- que fue reportado ante centrales el 19 de marzo de 2004 y dicho reporte se suprimió como consecuencia de las sentencias de tutela de 29 de marzo y 19 de abril de 2004, es decir, estuvo reportado menos de un mes,

(g).- que hubo un proceso penal, en donde Luis Agustín Castillo fue parte, en donde además se condenase a los culpables del ilícito, allí se tramitó y resolvió proceso de parte civil. A este respecto, es importante advertir que en ese proceso, que se encuentra en firme, el Juez penal encontró, entre otras, que hubo una defraudación por parte de terceros, y que dicha defraudación ocurrió debido a que Luis Agustín Castillo descuidó su información personal y confidencial.

- b. En la sentencia del a-quo no hay claridad respecto del tipo de responsabilidad que aplica para resolver la controversia. En efecto, en la primera parte de la decisión indica que se trata de responsabilidad contractual derivada de un contrato de cuenta corriente, haciendo alusión a la responsabilidad en el pago de cheques; sin embargo, en la parte final indica que es responsabilidad derivada de un contrato de depósito, y además se citan, como fundamentos, los artículos 732 y 1391 del código de comercio. Normas que ni siquiera fueron citadas por el demandante como fundamentos jurídicos de la demanda.

Por lo anterior, consideramos que en la sentencia se presenta una contradicción respecto del régimen de responsabilidad aplicable, así como las normas aplicables frente a las pretensiones formuladas por el demandante, lo cual es necesario tener en cuenta para que la sentencia sea congruente conforme lo solicitado, con sus fundamentos fácticos y jurídicos.

Adicionalmente, en la sentencia se afirma que hubo sustracción de dineros del demandante de la cuenta corriente, cuando ello no fue así.

Como se indicó, de los \$39'579.000,00 pesos objeto de defraudación, solo la suma \$278.263,00 provienen de recursos propios del demandante.

Del relato anteriormente realizado, creemos que estamos frente a una acción de responsabilidad civil contractual, derivada del contrato Multicuenta suscrito entre Luis Agustín Castillo y Citibank Colombia SA., por hechos ocurridos en el año 2003, y en donde las pretensiones y sus fundamentos, fácticos y jurídicos, son los que enmarcan al congruencia de la decisión. Adicionalmente, no estamos frente a una acción de protección al consumidor.

- c. La sentencia funda y determina la responsabilidad del Banco, en el contenido de una sanción administrativa realizada por la Superintendencia Financiera, sin revisar, ni reparar, en las demás pruebas que reposan en el expediente, y en particular, las acciones y omisiones del demandante en la producción y extensión del daño.

En efecto, el a-quo en la sentencia toma parte importante de la sentencia en la lectura de apartes que aparecen en la actuación administrativa adelantada por la Superintendencia Financiera a través de la cual sancionó a Citibank Colombia SA por cuenta de los hechos sucedidos a Luis Agustín Castillo Zarata y a otro cliente del Banco, y con fundamento en dicha lectura y apartes, le adjudica responsabilidad exclusiva a Citibank Colombia SA.

Sin embargo, el a-quo no tiene en cuenta:

- i. Que la Superintendencia Financiera solo tiene facultades para controlar y vigilar a entidades financieras y no a las personas naturales; por cuenta de lo anterior, en dichas decisiones administrativas solo evalúa la conducta del vigilado (Banco) y no la de la persona natural (cliente del banco), sobre la cual no tiene competencia; es decir, en dicha decisión solo se revisa la conducta del Banco y No la del cliente.
- ii. Que al margen de lo anterior, existe un amplio material probatorio adosado al expediente en donde se da cuenta de todas las circunstancias que rodearon el caso,

como por ejemplo, (a).- el proceso penal que culminó con la sentencia de 21 de mayo de 2010, proferida por el Juez 4 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá, en donde fue parte el demandante, y en donde el Juez reconoce y pone evidencia el descuido del demandante en su información personal y confidencial, que la defraudación comenzó mucho antes a través de la apropiación de información sensible del demandante, que la firma en los cheques pasaba un proceso normal de visación, que como parte civil, se reclamaron perjuicios por Luis Agustín Castillo así como costas, los cuales les fueron negados, (b).- la declaración de la testigo Nelba Rocio Rojas Sotelo, el 29 de enero de 2013, en donde se da cuenta de las seguridades que tenía el Banco, la información personal utilizada para la defraudación, y las investigaciones realizadas por el Banco, y (c).- en la misma investigación administrativa se da cuenta, que los clientes descuidaron sus claves e información personal.

- iii. No se tiene en cuenta, en su real dimensión, lo estudiado y resuelto en la sentencia de 21 de mayo de 2010 proferida por el Juez 4 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá, en donde fue parte el demandante. En efecto, allí se da cuenta de: (i).- la forma en que se cometió el ilícito, (ii).- las maniobras fraudulentas realizadas por los delincuentes, (iii).- la violación por parte de los defraudadores, de la información confidencial y secreta del demandante, la cual fue decisiva en la comisión de los delitos, (iv).- que el Banco también fue víctima, y (v).- que allí hubo determinación de responsabilidad de carácter civil.

En efecto, en dicha sentencia se indicó, entre otras:

“ ...

“En el caso concreto, considera el Despacho que con las pruebas analizadas en precedencia, se acreditó que con las actividades engañosas, los miembros de una banda criminal delincriminal de la cual hacían parte los hoy procesados, utilizando datos personales del titular de la cuenta señor Luis Agustín Castillo Zarate (denunciante), haciéndose pasar por él vía telefónica, lograron inducir en error a los funcionarios de la entidad bancaria para que expidiera una chequera y se registrara un cambio de domicilio, a donde la misma debía ser remitida, como en efecto ocurrió. Una vez obtenido el talonario de cheques, los infractores de manera fraudulenta procedieron a emitir un total de diez (10) cheques, en cada uno de los cuales se plasmaba una imitación “servil” de la firma del titular, lográndose de esta manera el cobro y pago por canje y por ventanilla de la totalidad de los mentados títulos,” (página 7 de la sentencia)

“ ...

“Afirmamos que el conocimiento sobre las actividades ilícitas ocurrió con mucha antelación, toda vez que para llevar a cabo tal hazaña los infractores tuvieron que conocer muy bien el desarrollo de las actividades cotidianas del titular de la cuenta, sabían en que oficina del Citibank tenía la cuenta, accedieron a toda la información confidencial y con ella procedieron establecer contacto con el banco, en donde obviamente continúan con la ejecución del ardid, cambian la dirección para correspondencia y peticionan la expedición de la chequera que debía ser enviada al nuevo domicilio. Por ende con estos sucesos que obran palmarios dentro del investigativo se infiere sin dubitación alguna la magnitud y trascendencia del aporte que hacía HENRY GARZÓN PINZÓN, pues con antelación ya había ubicado la dirección de la casa de Teodomira Navarrete, y aún así ella se mostrara evasiva a la solicitud, suministró datos y finalmente allá fue enviado por correo certificado el paquete que contenía la chequera a nombre del señor CASTILLO ZARATE.” (Página 10 de la sentencia).

2. En cuanto a la Culpa y la Calidad de la Persona que Demanda:

- a. Dentro del expediente hay pruebas en donde se acredita que: (i).- El demandante tenía una obligación contractual de cuidado, secreto y confidencialidad de su información

personal para el manejo de sus cuentas, en particular del servicio Citiphone, (ii).- que el demandante incumplió dicha obligación, (iii).- que con dicha información terceros accedieron a sus cuentas modificando la información y solicitando productos, y (iv).- Que con dichos productos realizaron el fraude.

El a-quo no realiza un estudio de las acciones y omisiones del demandante, limitándose a indicar, sin reparar en el demás acervo probatorio, que el Banco no probó que el demandante hubiera descuidado su información o hubiera entregado la chequera. Es decir, no analizó la conducta del demandante, y ello obedece a que el a-quo solo analizó lo indicado en la sanción administrativa de la Superintendencia Financiera, prescindiendo de las pruebas que se aportan al expediente.

Se insiste en que en la sentencia No se repara que dentro del expediente hay pruebas que demuestran que el demandante descuidó sus claves e información personal, y dicha “filtración” permitió que terceros realizaran el fraude. De ello da cuenta particularmente la sentencia proferida en el proceso penal, que esta en firme, en donde se desarrollan y particularizan las actividades ilícitas de los delincuentes, así como la forma en que accedieron a la información confidencial y reservada del demandante, particularmente a páginas 4, 5, 6, 7, 10, y 17 de la sentencia de 21 de mayo de 2010 proferida por el Juzgado 4 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá, y que obra a folios 5 a 21.

- b. En la sentencia se toman apartes descontextualizados del contrato Multicuenta, sin encadenarlos con otros apartes de dicho contrato, en particular con lo allí dispuesto respecto de servicio Citiphone, llegando a conclusiones y afirmaciones que no son ciertas.
- c. Dentro de los fundamentos de la sentencia se tiene en cuenta los testimonios rendidos por los testigos Norby Fernando Mora, y Gladys Janeth Cabezas Zabalá, sin reparar que sobre dichos testimonios se formuló tacha de sospecha por tener éstos, o haber tenido, una dependencia laboral con el demandante, y por cuenta de ello, el a-quo no realizó un estudio más detallado y crítico de dichos testimonios, como lo exige precisamente la tacha formulada. Por cuenta de lo anterior, le dio plena credibilidad a esos testimonios, sin contrastarlos con las demás pruebas, particularmente aquella en donde se demuestra que el reporte ante centrales fue de menos de un mes, y que el Banco asumió el fraude.
- d. No tiene en cuenta que quien demanda es una persona natural y no un Notario; por cuenta de dicha confusión, elabora una serie de consideraciones, que no son relevantes para la controversia objeto de decisión. En particular, que las cuentas objeto de defraudación fueron las de la persona natural, que éste suscribió y se obligó por cuenta de un contrato, y además que no es un contratante cumplido.

Como se verá en detalle al estudiar el punto de los perjuicios, la suma de condena por concepto de daño emergente por valor de \$44'039.890,00 tiene su fundamento en soportes contables de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá, que por disposición del artículo 14 del decreto 1347 de 1970 debe tener una contabilidad independiente; es decir, que dichos calculas no tuvieron como soporte el patrimonio personal de Luis Agustín Castillo, sino los de una Notaria, que para el presente asunto es un tercero.

Lo anterior, es expresamente reconocido por el perito que realizó la experticia, quien además afirma que entrevistó al propio demandante y a su apoderado, y estos no explicaron ni aclararon la situación.

3. En cuanto al Daño Alegado, particularmente el Perjuicio reclamado y la Condena impuesta en la Sentencia:

- a. El a-quo tiene por acreditado, por concepto de perjuicio material, la suma de \$44'039.890,00 por concepto de Daño Emergente. Sin embargo, el a-quo no repara que en el mismo dictamen se informa que dicho valor: (i).- fue pagado por la notaría, según se desprende de la contabilidad de la propia Notaría, (ii).- que en dicha suma se están capitalizando intereses, (iii).- que ni el propio demandante, ni su apoderado, supieron discriminar a que montos correspondían dichas sumas, (iv).- que en el proceso penal ya se habían cobraron dichas sumas y ellas fueron negadas, y (v).- que es precisamente en

los procesos judiciales en donde a través de las figuras de costas y agencias en derecho se reconocen dichos valores.

En efecto, y en lo que respecta al origen de la suma de condena por valor de \$44'039.890, tenemos que la misma aparece en el dictamen de la perito Luz Dary Sarmiento Arango, radicado en el despacho el 30 de mayo de 2013, y que obra a folios 335 a 390. Dicha prueba obra en el expediente virtual en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en las páginas 394 a 452.

De todas formas, de dicho dictamen se puede observar lo siguiente:

- i. La suma de \$34'700.000,00 supuestamente es el valor que el demandante ha pagado al abogado José Reynaldo Franco Lozada por cuenta de la defraudación objeto de la presente controversia.
- ii. El valor de \$44'039.890,00, tal y como obra a folio 336 (Dicha prueba obra en el expediente virtual en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en la página 395), es el resultado de tomar \$34'700.000,00 y a los mismos actualizarlos, según el IPC, y aplicarles intereses que se capitalizan desde agosto de 2010 a marzo de 2013. Es decir, en dicha suma se capitalizan intereses lo cual se encuentra prohibido por el ordenamiento patrio.
- iii. La suma de \$34'700.000, se toman de una certificación expedida por el contador Cesar Augusto Moreno (FI 366) quien originalmente había certificado una suma inferior (\$34'400.00,00).
- iv. Junto con la certificación del contador Cesar Augusto Moreno, se aportan los soportes de dicha suma (folios 368 a 390 (Dicha prueba obra en el expediente virtual en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en las páginas 431 a 452)), en donde en todos esos soportes se indica que son "Comprobantes de Egreso" los cuales provienen de la Notaría 40. Es decir, no provienen de recursos personales del demandante Luis Agustín Castillo, sino de la Notaría, cómo se transcribe a continuación:

"6. Indique si la respuesta al oficio JCCC 00019 de 14 de enero de 2013, suscrita por CESAR AUGUSTO MORENO RAMIREZ en su condición de Contador, certifica (i)- los supuestos gastos incurridos por la Notaria 40 del Círculo de Bogotá, o (ii) - los supuestos gastos incurridos personalmente por Luis Agustín Castillo?" (SIC)

"RESPUESTA: En cuanto a los interrogantes (i) y (ii), se aclara que como se evidencia a folio "366" del expediente, la certificación expedida por el Contador Público CESAR AUGUSTO MORENO RAMIREZ sobre el pago de los honorarios profesionales por asesoría jurídica al Dr. JOSE REYNALDO FRANCO LOZADA, certifica que corresponde a un valor pagado desde el año 2003 hasta agosto de 2010 de \$ 34.400.000.00 (TREINTA Y CUATRO MILONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE), efectuada por el Dr AGUSTIN CASTILLO ZARATE a su citado defensor, el cual fue registrado en la contabilidad de cada año.

Sin embargo, vale aclarar que, según auditoría realizada a cada uno de los soportes aportados por la perito LUZ DARY SARMIENTO en "ACLARACIÓN AL DICTAMEN DEL PROCESO No. 2011-0602" a fólíos "369 a 390", donde se sustenta la cifra mencionada de \$ 34.400.000.00; se pudo determinar que en estos documentos EL PAGADOR ES LA NOTARIA 40- NIT 17.168.048-7; lo que permite concluirse que los pagos fueron realizados por concepto de la asesoría jurídica a la entidad y donde NO se detallaron o discriminaron los pagos de los asuntos jurídicos de la persona natural."

- v. Como se puede advertir, en la aclaración al dictamen pericial rendido por el perito Javier A Espinel G recibido por el despacho el 7 de mayo de 2018 y que obra a folios 421 a 426 (Dicha prueba obra en el expediente virtual en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en las páginas 490 a 501), se ratifica que (i).- los pagos que pretende acreditar respecto del dictamen de la perito Luz Dary Sarmiento, fueron efectuados por la Notaria 40 del Círculo de Bogotá, en

procesos que el Dr José Reynaldo Franco defendió a dicha entidad, y no son pagos efectuados por el demandante como consecuencia de los hechos objeto de esta controversia, (ii).- Que el contador (Sr. Moreno) y el Dr. Castillo, constataron que los honorarios, pagados al Dr. Franco Lozada eran confidenciales, y los manejaba directamente el Dr. Castillo, y sobre dichos honorarios se debía preguntar directamente al Dr. Franco Lozada, (iii).- El Dr. Franco informó al perito que los honorarios recibidos y certificados en la suma de \$34'400.000,00, correspondían a asesorías jurídicas efectuadas a la Notaría y al Dr. Castillo, sin determinar de manera clara los supuestos honorarios generados por las gestiones objeto de controversia. En efecto, a folios 424 y 425 (Dicha prueba obra en el expediente virtual en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en el archivo denominado "01Cuaderno Principal", en las páginas 496 y 497):

"EN CUANTO A LAS ACLARACIONES

"PREGUNTAS FORMULADAS POR EL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE (DR JOSÉ REYNALDO FRANCO LOZADA"

"En cuanto a la solicitud formulada por el apoderado de la parte actora, relacionada con: "Ordenar a la perito aclarar el dictamen, en el sentido de manifestaren el mismo la suma de \$34.700.000.00 pagada al firmante por el Dr Agustín Castillo Zárate, conforme al contenido del oficio de 01 de febrero de 2013, recibido por el Juzgado en la misma fecha, corresponde en su integridad a honorarios profesionales por asesoría jurídica recibida en relación con el proceso de la referencia. En caso negativo, tomar el nuevo valor y complementar el dictamen conforme el mismo".(sic)

(subrayado fuera de texto),comendidamente me permito aclarar lo siguiente:

PRIMERO: A través del demandante señor LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZARATE, solicité realizar una entrevista al señor contador público CESAR AUGUSTO MORENO RODRIGUEZ, quienes me atendieron los días cuatro (4) y seis (6) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) en la carrera 16A No. 75-72, Oficina 402, con el fin de aclarar el monto pagado al Dr. JOSE REYNALDO FRANCO LOZADA por concepto de la asesoría jurídica de este litigio. **En esta entrevista, el contador MORENO manifestó que desconocía los procesos que pudiera llevar el Abogado Dr. JOSÉ REYNALDO FRANCO LOZADA, toda vez que, esta información era confidencial y la manejaba directamente el Dr. LUIS AGUSTIN CASTILLO ZARATE, y solo lo recibía de éste ordenes de registrar valores pagados por concepto de HONORARIOS DE ASESORÍA JURÍDICA.**

De igual modo, realice entrevista en la misma oficina y fechas citadas (sept 4-6/2017) al Dr. LUIS AGUSTIN CASTILLO ZARATE, a quien solicite precisará que valores por concepto de asesoría jurídica personal o de la Notaría 40, ó en relación con el proceso de la referencia le fueron pagados a su apoderado Dr REYNALDO FRANCO con ocasión del pago certificado por el Contador público CESAR MORENO de \$34.400.000.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE) quien informó categóricamente que hablará directamente con el citado abogado quien conocía perfectamente que valores le habían sido pagados por su asesoría jurídica.

Por consiguiente, realice entrevista al abogado Dr. JOSE REYNALDO FRANCO LOZADA en la CARRERA 13 No. 13-24, Oficina 1011, a quien solicité precisara que valores por concepto de asesoría jurídica personal o de la Notaría 40, ó en relación con el proceso de la referencia le fueron pagados por su apoderante Dr LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZARATE, quien informó que los pagos certificados por el Contador Público CESAR AUGUSTO MORENO RODRIGUEZ de \$34.400.000.00 (TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE), correspondieron a la asesoría jurídica prestada EN DIFERENTES PROCESOS realizados tanto la Notaría 40 como a la persona natural en el caso específico del Dr. LUIS AGUSTÍN CASTILLO ZARATE." (La subraya no es del texto)

En síntesis, dicho monto no se encuentra probado que haya sido como consecuencia la presente controversia, no que haya sido pagado por el demandante. Es decir, no es cierta, actual y personal, como se exige.

- b. Ahora bien, por concepto de daño moral, el a-quo en la sentencia al Banco en el equivalente a 50 SMLMV, y ello lo fundó así *“debido al ambiente de preocupación, zozobra, ansiedad que debió experimentar el demandante resultado de la defraudación y posteriores cobros que le hacía el Banco, para efectos de reembolsar el dinero ilícitamente sustraído, el cual si bien provenía de un crédito o sobregiro no lo eximia de la obligación legal de responder por la deuda, por cuanto este crédito ya le había sido concedido es el Despacho estima esta clase de perjuicios en 50 SMLMV”*.

En dicha decisión y argumentación no se repara, ni se tiene en cuenta:

1. Que en el presente asunto las sumas objeto de fraude (\$39'579.000,00 pesos) fueron asumidas por el Banco, a excepción de la suma de \$ 278.263,00, la cual en la sentencia penal se dispuso que dicho valor debía ser sufragado por los condenados en favor de Luis Agustín Castillo (página 17 de la sentencia).
2. Que en resumidas cuentas, el Banco asumió la pérdida de las sumas objeto de defraudación.
3. El Banco también fue defraudado, y además asumió la mayoría de la defraudación (\$39'503.126).
4. Que precisamente en el proceso penal, en sentencia de 21 de mayo de 2010 del Juzgado 4 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá, se determinó e individualizó a los responsables de los delitos y fraudes cometidos como consecuencia de la defraudación por \$39'781.389,00. Es decir, los eventuales sentimientos de angustia y zozobra no fueron por cuenta del Banco, sino de la acción de los allí condenados.
5. Que solo obra un testimonio de quien dijo haber tratado como psicóloga al demandante, la cual también afirmó haberlo tratado pero por un periodo menor a un año, *“finales de 2003 y mediados de 2004”*.
6. Pero además, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 5 de agosto de 2014¹, aún cuando indica que la valuación de éstos perjuicios está sujeto al arbitrium judicis, de todas formas precisa que el juez debe valorar ... *“las circunstancias particulares de cada caso, pues son ellas, precisamente, las que permiten a la jurisprudencia adaptar los criterios objetivos a las situaciones concretas de cada realidad; y en tal sentido se hace necesario tener en cuenta las condiciones personales de la víctima, apreciadas según los usos sociales, la intensidad de la lesión, la duración del perjuicio, entre otras condiciones que el juez logre advertir para la determinación equitativa del monto del resarcimiento.”* (La subraya no es del texto)
7. En esa misma sentencia, en cuanto respecta al perjuicio moral, vistas las pruebas y el tiempo que trascurrió, la Corte indicó: ... *“Con base en esos lineamientos, y teniendo en cuenta la gravedad del perjuicio ocasionado, que se materializó en los frecuentes cobros que se hicieron a los actores de manera constante e insistente durante largo tiempo (desde noviembre de 2000 hasta julio de 2003), lo cual significó una prolongación injustificada de la lesión, la Corte considera razonable fijar el monto del daño moral que se reclama, en la suma de \$10'000.000 para cada uno de los demandantes.*

¹ M.P. Ariel Salazar Ramírez; SC10297-2014; Radicación: 11001310300320030066001.

8. Es decir, la Corte en ese caso valuó los perjuicios morales en la suma de \$10'000.000,00 teniendo en consideración no solo los cobros, sino particularmente el tiempo que duró dicho cobro que fue de 2 años y 8 meses.
9. Si se compara la condena del a-quo por la suma de 50 SMLMV., que actualmente equivalen a la suma de \$50.000.000,00 de pesos, y en donde solo aparece acreditado que el demandante tuvo un reporte negativo con una duración inferior a un mes, en contraste con aquella valuación realizada por la Corte Suprema en sentencia de 5 de agosto de 2014, por la suma de \$10'000.000,00 en donde el reporte se realizó por un periodo de 2 años y 8 meses (20 meses), fácilmente se advierte lo desproporcionado y exagerado de la condena impuesta por el a-quo.

De hecho, si se realizara un juicio de proporción entre la condena de la Corte Suprema y aquella del a-quo en el presente asunto, la condena no podría superar la suma de \$1.000.000,00. También creemos importante advertir que hay sentencia penal en donde se individualizo a los criminales, que el Banco también fue víctima y asumió definitivamente la mayoría de la defraudación, y que no existen cobros en contra del demandante.

10. En consecuencia, en el hipotético y eventual caso de tener algún tipo de responsabilidad, lo cierto es que la condena impuesta por el a-quo es excesiva, de cara a la jurisprudencia y baremos tomados por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Se insiste que la causa eficiente de la defraudación fue el haber descuidado la información confidencial y personal con la cual no solo se permitió que solicitaran una chequera, sino que además giraran cheques con cargo a la misma y con una firma que pasaba un proceso normal de visado.

Como se dijo, los perjuicios deben ser personales y ciertos, y el demandante no probó que efectivamente se le hubieran causado, que tuvieran como causa un actuar de Citibank Colombia S.A. y mucho menos la cuantía de los mismos. Por consiguiente lo que reclama son perjuicios que la jurisprudencia y doctrina han denominado como hipotéticos o eventuales.

Se insiste que el que alega perjuicios (materiales e inmateriales) tiene la carga de probar que los mismos sean personales y ciertos. No basta con su mera enunciación para que por ello proceda su concesión.

4. En cuanto a las excepciones formuladas:

- a. En la contestación a la demanda se propusieron como excepciones: (i).- causa extraña, (ii).- culpa de la víctima, hecho de un tercero, (iii).- fuerza mayor, (iv).- caso fortuito inexistencia de responsabilidad por parte de CITIBANK COLOMBIA S.A., (v).- inexistencia de obligación de indemnizar, (vi).- incumplimiento del demandante de las obligaciones contractuales, (vii).- incumplimiento de la obligación contractual de custodia y/o seguridad, (viii).- compensación de culpas, (ix).- cosa juzgada, (x).- decisión judicial, (xi).- falta de legitimación por activa y/o por pasiva, (xii).- nulidad relativa, (xiii).- prescripción, (xiv).- compensación, (xv).- falta de derecho del demandante, (xvi).- falta de derecho en contra del demandando, y todas las demás que se encuentren probadas.
- b. En nuestro concepto, el a-quo, al haber tenido en cuenta la sanción administrativa para fundar la responsabilidad del Banco, dejando de lado las demás piezas probatorias adosadas al expediente, dejó de realizar un recto análisis de los ocurrido dentro del presente asunto, y por cuenta de ello desestimó, infundadamente, las excepciones propuestas, en particular aquella de compensación de culpas, en consideración a que

el descuido del demandante fue decisivo en la producción del daño que ahora se reclama.

- c. Por cuenta de lo anterior, y de cara a lo realmente sucedido, creemos que dentro del expediente existen pruebas suficientes para que se declaren probadas todas o algunas de las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.

En consecuencia, y en consideración a lo anterior, respetuosamente

SOLICITO

Revocar la sentencia del a-quo.

Atentamente,



JUAN FERNANDO GAMBOA BERNATE

C.C. 79'555.342 de Bogotá

T.P. 87.281 del C.S. de la J.

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. LOZANO RICO RV: Recurso de súplica contra auto del 30 de agosto de 2022 RAD: 11001310300120210030800

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 05/09/2022 15:16

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. LOZANO RICO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Medefiende SAS <notificacionesmedefiende@gmail.com>

Enviado: lunes, 5 de septiembre de 2022 3:10 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Juan Carlos Erazo Suarez <info@consultoriayasesoriaespecializada.com>

Asunto: Recurso de súplica contra auto del 30 de agosto de 2022 RAD: 11001310300120210030800

Respetados,

Señores:

Dra. Aida Victoria Lozano

Magistrada Sustanciadora

Magistrados

Secretaría

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ- SALA CIVIL

Reciban un cordial saludo.

Por medio del presente y con el debido respeto, radico memorial con destino al proceso:

Demandante: José Carlos Julio Sarmiento y otros

Demandado: Clínica Juan N. Corpas

Radicado: 11001310300120210030801

Asunto: Recurso de súplica contra auto del 30 de agosto de 2022

No siendo otro el particular, respetuosamente

DAIYANA KARINA ZORRO

Apoderada Clinica Juan N. Corpas

Respetada,
Magistrada Dra. Aida Victoria Lozano
Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ -SALA
CIVIL
E._____S._____D.

Proceso: Verbal de responsabilidad extracontractual.

Demandantes: José Carlos Julio Sarmiento y otros.

Demandado: Clínica Juan N. Corpas

Radicado: 2021-00308-01

Asunto: Recurso de súplica contra auto del 30 de agosto de 2022.

Cordial saludo.

DAIYANA KARINA ZORRO SANTOS, abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada judicial de la **CLINICA JUAN N. CORPAS**, por medio del presente y en virtud del artículo 331 del CGP, interpongo **RECURSO DE SÚPLICA** en contra del auto de fecha 30 de agosto de 2022, por lo siguiente:

I. OPORTUNIDAD

De conformidad con el artículo 331 del CGP, la oportunidad para interponer el recurso de súplica, es dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto objeto del recurso.

En este caso, el auto de fecha 30 de agosto de 2022 fue notificado por estado del 31 del mismo mes y año, por lo que a la fecha de radicación del presente escrito aun nos encontramos dentro del término.

II. PROCEDENCIA

De acuerdo con el artículo 331 del CGP, el recurso de súplica procede “*contra los autos que por su naturaleza serían apelables, dictados por el Magistrado sustanciador en el curso de la segunda o única instancia, o durante el trámite de la apelación de un auto. También procede contra el auto que resuelve sobre la admisión del recurso de apelación*”.

En el presente asunto, el recurso de súplica es procedente como quiera que el auto atacado se profirió en el curso de la segunda instancia, y por su naturaleza el auto que rechaza de plano un incidente de nulidad, es apelable conforme a lo consagrado en el artículo 321 numeral 5 del CGP.

III. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

1. La magistrada sustanciadora rechazó de plano la nulidad alegada por este extremo, porque consideró que, al haberse actuado en el proceso judicial sin haberse instaurado la nulidad por indebida notificación, pudiendo hacerlo, quedo saneada.
2. Contrario a lo manifestado por la respetada magistrada, no es posible que la nulidad haya sido saneada porque desde el mismo momento que se radicó la solicitud de reconocimiento de personería y acceso al expediente, esto es, para la fecha de 23 de marzo de 2022, no se podía haber radicado la nulidad por indebida notificación, por cuanto previamente no habíamos tenido acceso al expediente. Acaso ¿es posible alegar una nulidad sin antes conocer las actuaciones judiciales surtidas en el marco del proceso? No se puede alegar una nulidad, sin expresar la causal invocada y los hechos en que se fundamentan, e igualmente, aportar o solicitar las pruebas que se pretendan hacer valer.
3. Para definir sí en este caso había indebida notificación del auto admisorio, se debía revisar cómo y a través de que medio la parte demandante realizó la notificación personal a mi mandante, sí fue en virtud del Decreto 806 de 2020, vigente para ese momento, o en los

términos de los artículos 291 y 292 del CGP; y para ello, **primero necesitábamos tener acceso al expediente, el cual fue permitido por el despacho judicial sólo hasta el día 31 de marzo de 2022 a las 3:22PM, después de insistir en múltiples ocasiones, y claramente, después de que el *ad quo* me reconociera personería para actuar en el presente proceso, reconocimiento que vino a ser mediante auto del 28 de marzo de 2022.**

4. Desde un primer momento quisimos tener acceso al expediente, **sin embargo, éste por estar completamente digitalizado y no obrar sus actuaciones en papel o medio físico**, sólo era posible revisarlo cuando el juzgado nos remitiera el link del expediente digital, el cual reitero, fue hasta el día 31 de marzo finalizando jornada.
5. Por lo anterior, no se puede considerar como saneada la indebida notificación, por cuanto no era posible alegar la nulidad delanteriormente antes de evidenciarse los hechos con los cuales se fundamentaría la misma.
6. Aquí vale agregar que, una vez radicado el memorial de fecha 23 de marzo de 2022, el proceso ingresó al despacho, el cual vino a salir con auto del 28 de marzo. Tiempo que no se me puede atribuir como tardanza en la presentación de la nulidad, puesto que claramente, cuando un proceso ingresa al despacho los términos se suspenden y el expediente no se encuentra al alcance del público.

IV. **SOLICITUD**

Con fundamento en lo anterior, solicito remitir el expediente al despacho del Magistrado que siga en turno, para que actúe como ponente en la resolución del recurso impetrado.

A los señores Magistrados, les solicito respetuosamente que se **REVOQUE** el auto de fecha 30 de agosto de 2022, para que en su lugar, se decida sí en el presente proceso hubo o no indebida notificación del auto admisorio de la demanda.

V. PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito se tenga por tales:

1. Los documentos enunciados en el incidente de nulidad, los cuales ya obran en el expediente.
2. El memorial radicado el 23 de marzo de 2022, mediante el cual se solicita acceso al expediente digital.
3. El memorial radicado el 30 de marzo de 2022, mediante el cual se solicita nuevamente acceso al expediente digital.
4. Cadena de correos con el juzgado mediante los cuales se solicitó acceso al expediente digital.
5. Registro de actuaciones judiciales del proceso de la referencia en la pagina de la rama judicial.



DAIYANA KARINA ZORRO SANTOS
C.C. No. 52.953.352 de Bogotá
T.P. 152.958 del C.S. de la J
Email: notificacionesmedefiende@gmail.com

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ACOSTA BUITRAGO RV: 2019-00069 -02 Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia dictada dentro de la demanda principal

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 30/08/2022 16:02

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ACOSTA BUITRAGO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: CLAUDIA PATRICIA MERLANO MARTINEZ <claudia_merlano_martinez@hotmail.com>

Enviado: martes, 30 de agosto de 2022 1:20 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: betsamar@hotmail.com <betsamar@hotmail.com>; corpfianzas@gmail.com <corpfianzas@gmail.com>;

HERNANDO BOCANEGRA MOLANO <hbm110156@gmail.com>; argumbanquetes@hotmail.com

<argumbanquetes@hotmail.com>

Asunto: 2019-00069 -02 Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia dictada dentro de la demanda principal

Bogotá D.C. 30 de agosto de 2022

Honorable Magistrado

Ricardo Acosta Buitrago

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Sala Civil

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia.

Tipo De Proceso: Proceso Declarativo de Mayor Cuantía de Pertenencia

Demandante: Arnulfo Gutiérrez Mora

Demandado: Carmen Rosa Piñeros e indeterminados

Radicado: 2019-00069 -02

Radicación Interna: 6079

CLAUDIA PATRICIA MERLANO MARTÍNEZ, conocida en autos, actuando en calidad de apoderada judicial del señor Arnulfo Gutiérrez Mora, con el acostumbrado respeto me dirijo ante su Despacho presentando sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida dentro de la demanda principal, en formato PDF en 9 folios.

Conforme con el artículo 9 de la ley 2213 de 2022, el presente escrito se remite con copia a las partes.



Claudia Patricia Merlano Martínez
Directora Equipo de Litigios
claudia_merlano_martinez@hotmail.com
Número celular: (57) 311 849 73 46
Carrera 7 No. 73 - 47 Oficina 203
Bogotá - Colombia

AVISO LEGAL: Este mensaje y sus anexos pueden contener información confidencial o legalmente protegida y no puede ser utilizada ni divulgada por personas diferentes a su destinatario. Si por error, recibe este mensaje, por favor avise inmediatamente a su remitente y destruya toda copia que tenga del mismo. Cualquier uso, divulgación, copia, distribución, impresión o acto derivado del conocimiento total o parcial de este mensaje sin autorización del remitente, será sancionado de acuerdo con las normas legales vigentes. De otra parte, al destinatario se le considera custodio de la información contenida y debe velar por su confidencialidad, integridad y privacidad.

Bogotá D.C. 30 de agosto de 2022

Honorable Magistrado

Ricardo Acosta Buitrago

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Sala Civil

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia.

Tipo De Proceso: Proceso Declarativo de Mayor Cuantía de Pertenencia

Demandante: Arnulfo Gutiérrez Mora

Demandado: Carmen Rosa Piñeros e indeterminados

Radicado: 2019-00069 -02

Radicación Interna: 6079

Asunto: Sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia dictada dentro de la demanda principal

CLAUDIA PATRICIA MERLANO MARTÍNEZ, conocida en autos, actuando en calidad de apoderada judicial del señor Arnulfo Gutiérrez Mora, con el acostumbrado respeto me dirijo ante su Despacho presentando sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida dentro de la demanda principal.

I. Aclaraciones preliminares.

Es necesario aclarar que el recurso de apelación presentado se interpuso única y exclusivamente en contra de la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda principal, encontrándose la suscrita

apoderada conforme con la decisión tomada en primera instancia frente a la demanda de reconvención.

II. Oportunidad y procedencia.

Conforme con el auto de fecha 23 de agosto de 2022, este Honorable Despacho admitió en efecto suspensivo el recurso de apelación interpuesto contra el fallo dictado en primera instancia dentro de la demanda principal, concediendo 5 días para realizar la sustentación.

El presente escrito, es radicado el quinto día hábil contado desde la notificación de la providencia antes señalada, estando dentro del término conferido para sustentar el recurso de apelación.

III. Sustentación del recurso.

A. La Juez de primera instancia no tuvo en cuenta la suma de posesiones.

Señala la Juez de primera instancia al entrar a decidir sobre las pretensiones subsidiarias de la demanda principal, que le correspondía a la parte actora, es decir, al señor Arnulfo Gutiérrez Mora, probar la mutación de la tenencia a la posesión, pues según su criterio, la entrega del bien inmueble objeto de la litis derivada del contrato de promesa de compraventa, confirió los derechos de un tenedor al señor Arnulfo Gutiérrez Mora, por lo cual, debía el demandante probar el momento en que se convirtió en poseedor.

De acuerdo con lo anterior, conforme con el contrato de promesa de compraventa en el folio número 1, se tiene que el promitente vendedor, señora Carmen Rosa Piñeros de Ruíz, “*promete transferir en venta en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y éstos por su parte se obligan a*

*adquirir, el dominio, la propiedad y posesión que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble”* (subrayas para destacar), así mismo, en la cláusula sexta del contrato en cita se pacta que: *“Manifiesta **EL PROMITENTE VENDEDOR** que el inmueble materia de este contrato poseído quieta, pacífica, pública y materialmente, no lo ha prometido en venta, ni enajenación por acto anterior al presente (...)”* (subrayas para destacar).

Por lo anterior, se establece que existe un título idóneo que sirve de puente o vínculo sustancial entre la posesión de la antecesora, señora Carmen Rosa Piñeros de Ruíz y el sucesor, señor Arnulfo Gutiérrez Mora, por lo cual, la señora Jueza debió tener en cuenta que con el contrato de promesa de compraventa que establece el vínculo jurídico entre demandante y demandada más:

1. La confesión ficta derivada del interrogatorio de parte escrito con pregunta asertiva, la cual fue calificada por el Despacho, se estableció que la demandada entregó la posesión desde el 3 de mayo de 2011 al demandante Señor Arnulfo Gutiérrez Mora.
2. Los testigos reconocieron que Don Arnulfo detentaba el inmueble en calidad de propietario desde el año 2011 de forma ininterrumpida, lo explotaba económicamente en su actividad de banquetes y que allí vivía en compañía de sus tres hijos.
3. La documental da cuenta que el señor Arnulfo Gutiérrez Mora pagaba los impuestos del inmueble, actos propios del propietario o dueño de un predio.
4. Con la documental, el interrogatorio de parte y los testimonios se establece que el señor Arnulfo Gutiérrez Mora explotaba

económicamente el inmueble desde 2011 y se reconocía como propietario, además de haber hecho mejoras en el mismo.

Los anteriores hechos y las pruebas de estos demuestran el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos para probada la figura de la suma de posesiones y como consecuencia decretar a favor de mi prohijado la pretensión subsidiaria de la demanda principal.

El argumento medular de la señora Jueza de primera instancia para negar la pretensión subsidiaria de la demanda principal, es que el demandante señor Arnulfo Gutiérrez Mora no probó la mutación de tenedor a poseedor, sin entrar a realizar análisis de las siguientes pruebas que establecían más allá de toda duda que, desde el 3 de mayo de 2011 el señor Arnulfo Gutiérrez Mora detentaba el inmueble como poseedor y se identificaba públicamente como propietario del mismo y que la posesión fue quita, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, paso a explicar:

1. Confesión ficta de la demandada (ver audiencia de fecha 12 de mayo de 2022, minuto: 1:22:11) de las siguientes preguntas asertivas:
“7. El señor Arnulfo Gutiérrez Mora entro en posesión pacífica, pública, ininterrumpida y de buena fe del bien objeto de la litis desde el 3 de mayo de 2011.”
“8. La señora Carmen Rosa Piñeros de Ruíz entregó la posesión que tenía sobre el bien inmueble objeto de la litis al señor Arnulfo Gutiérrez Mora el día 3 de mayo de 2011.”
2. Testimonio señora Sandra Vargas (ver audiencia de fecha 12 de mayo de 2022, minuto: 1:31:38) a la pregunta del Despacho “Usted afirmaría que el señor Arnulfo es el propietario de ese inmueble” contestó “Sí señor Juez, porque él me dice y yo creo en él y él es una

persona honesta y trabajadora, entonces yo estoy segura de que él es el propietario”

A minuto 1:32:15 a la pregunta del señor Juez “Usted sabe si el señor Arnulfo a detentado el inmueble de forma continua” la testigo contestó “él ha estado acá permanentemente desde que lo conozco desde que lo adquirió”

De igual forma los otros dos testigos señalaron que Don Arnulfo se daba a conocer como propietario y se comportaba como propietario, es decir, atestiguaron que el demandante se comportaba con ánimo de señor y dueño.

3. Dentro del expediente correspondiente al proceso ejecutivo hipotecario (sobre el inmueble objeto de la presente litis) en contra de la aquí demandada Carmen Rosa Piñeros de Ruíz, que cursó en el Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil de Circuito de Bogotá, el cual se aportó en copia auténtica como anexo de la demanda del caso bajo examen, en diligencia de secuestro del bien inmueble realizada el día 23 de noviembre de 2012, (vista a folio 129 del expediente del proceso ejecutivo hipotecario), atendida por el aquí demandante señor Arnulfo Gutiérrez Mora, afirmó dentro de la práctica de la diligencia:

“El inmueble me lo dejan en depósito gratuito porque nosotros estamos acá, le compramos con mi hija este inmueble a la señora Carmen Rosa y a Hernando Ruiz que es su hijo, el inmueble estaba en estado crítico porque estaba vacío y toco hacerle mejoras para hacerlo habitable”

4. Interrogatorio de parte del demandante señor Arnulfo Gutiérrez Mora, quién señaló a lo largo de está y en reiteradas ocasiones que él era poseedor del inmueble desde el 3 de mayo de 2011.

5. Documentales: pago de impuestos por parte del demandante, señor Arnulfo Gutiérrez Mora.

Con las pruebas anteriores solicitadas, decretadas y legalmente practicadas se establece que el señor Arnulfo Gutiérrez Mora es poseedor, se comporta con ánimo de señor y dueño desde el año 2011 de forma ininterrumpida y públicamente, es decir, tiene el animus y el corpus elementos integrantes de la posesión, detenta materialmente el inmueble o si se quiere realiza el ejercicio material del derecho y la voluntad de considerarse titular del derecho.

Importa destacar, que el señor Arnulfo Gutiérrez Mora siempre ha actuado de buena fe y entro en posesión del inmueble como consecuencia de las maniobras fraudulentas de la demandada, su hijo y su apoderado general, pasó a explicar al detalle:

1. Nótese como cuando se suscribe el primer documento de separación de bien inmueble de fecha 19 de abril de 2011, la demandada Carmen Rosa Piñeros de Ruíz no era propietaria.
2. Para cuando si inicia el negocio de venta del inmueble, la demandada Carmen Rosa Piñeros de Ruíz no era propietaria de este y el inmueble se encontraba embargado.
3. Para cuando se suscribe la promesa de compraventa el bien inmueble tenía gravamen hipotecario, lo que impidió que se desembolsara el crédito, recordemos que según el documento que reposa en el expediente de fecha 23 de mayo de 2011 de asunto contrato de leasing – pagare se le había otorgado el crédito al demandante por parte de Davivienda pero no pudo ser desembolsado por el gravamen hipotecario vigente.

4. Posteriormente a tan solo unos días de haberse firmado la promesa de compraventa, se inicia proceso ejecutivo hipotecario en contra de la demandada Carmen Rosa Piñeros de Ruíz, con medida cautelar de embargo que estuvo vigente hasta el año 2016.
5. No existe dentro del expediente prueba alguna que acredite que la demandada Carmen Rosa Piñeros de Ruíz, su hijo o su apoderado general, hayan hecho requerimientos de entrega del inmueble, no se inició acción judicial alguna por parte de la demanda Carmen Rosa Piñeros de Ruíz antes de instaurarse el presente proceso de pertenencia para reivindicar el bien inmueble.

B. Cumplimiento de los requisitos de la suma de posesiones.

Habiéndose establecido la posesión desde el día 3 de mayo de 2011 en cabeza del demandante señor Arnulfo Gutiérrez Mora, la posesión de buena fe por parte del señor Arnulfo Gutiérrez Mora, pasamos a concretar el cumplimiento de los elementos de la suma de posesiones:

1. El contrato de promesa de compraventa fue el puente o vínculo sustancial entre el Señor Arnulfo Gutiérrez Mora y la señora Carmen Rosa Piñeros de Ruíz.
2. La escritura pública de compraventa número 1541 de la Notaría Novena del Círculo de Bogotá, de fecha 12 de marzo de 2011, de la cual da cuenta el certificado de tradicional y libertad, es el puente o vínculo sustancial entre la señora demandada Carmen Rosa Piñeros de Ruíz y su vendedora Belén Díaz Cardozo, a su vez, está última era poseedora inscrita y propietaria del inmueble desde 12 de agosto de 1997, en virtud de la escritura 3458 de julio 15 de 1997 de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en el folio de

matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación número 11 del certificado de tradicional y libertad del inmueble objeto de la presente litis, que reposa en copia auténtica dentro de los expedientes ejecutivos hipotecarios adelantados ante los Juzgado 24 y 41 Civiles del Circuito de Bogotá, expedientes aportados como anexos de la demanda que dio origen a la presente litis.

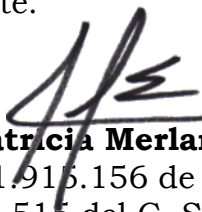
3. Dentro de la lectura del certificado de tradicional y libertad del inmueble objeto del presente proceso, se establece que no existe anotación alguna que refleje perturbación a la posesión desde 1997 y siendo el certificado de existencia y representación legal el documento para probar la propiedad y la posesión inscrita, se tiene por sentado que las antecesoras del demandante señor Arnulfo Gutiérrez Mora poseían el inmueble, pero si esto no bastase a folio 38 del expediente proceso ejecutivo hipotecario que cursó en el Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá, radicado 1998-28092 reposa informe de notificados de fecha 21 de febrero de 1999, el cual indica que la señora Belén Cardozo había arrendado el inmueble para esa data, es decir, existe prueba documental que establece que para 1999 la señora Belén Cardozo ejercía la posesión a través de tenedor arrendatario.
4. El bien inmueble fue entregado por la demandada Carmen Rosa al señor Arnulfo Gutiérrez, en otras palabras, no fue usurpado ni despojado.

En resumen, se evidencia que las antecesoras del demandante tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño durante cada periodo, entre las antecesoras del demandante existe el vínculo de causahabencia (escrituras públicas de compraventa), que las posesiones son sucesivas e ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico.

Por lo anteriormente solicitamos al Despacho declarar probadas las pretensiones subsidiarias de la demanda principal.

Del Honorable Magistrado Ponente.

Atentamente.



Claudia Patricia Merlano Martínez

C.C. No. 41.915.156 de Armenia (Q)

T.P. No. 73.515 del C. S. de la Jra.

c.co: corpfianzas@gmail.com, betsamar@hotmail.com

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ACOSTA BUITRAGO RV: Sustentación del recurso de apelación a la sentencia de primera instancia

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 30/08/2022 17:00

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL PARA REGISTRAR DR. ACOSTA BUITRAGO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: BETSY MARTINEZ <betsamar@hotmail.com>

Enviado: martes, 30 de agosto de 2022 4:58 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Sustentación del recurso de apelación a la sentencia de primera instancia

Muy buena tarde sres.,

Reciban un cordial saludo.

Adjunto remito sustentación del recurso de apelación a la sentencia de primera instancia proferida por el Despacho del Juez Sexto Civil del Circuito de Bogotá.

Rad: 2019 - 00069

Sin otro particular. Cordialmente,

Betsaida Martínez Pérez

T.P. 145.120

Apoderada judicial de la demandada Carmen Rosa Piñeros

Bogotá D.C., agosto 30 de 2022

SEÑOR

MAGISTRADO RICARDO ACOSTA BUITARGO
HONORABLE TRIBUNAL DE BOGOTA - SALA CIVIL
E. S. D.

REFERENCIA: DECLARATIVO DE PERTENENCIA DE MAYOR CUANTIA

DEMANDANTE: ARNULFO GUTIERREZ MORA

DEMANDADA: CARMEN RORA PIÑEROS

RAD.: No. 2019-00069-

ASUNTO: SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACIÓN

SUSTENTACION DEL RECURSO:

BETSAIDA MARTINEZ PEREZ, en mi condición de apoderada especial de la demandada legalmente reconocida, recurro ante su Honorable Corporación para manifestarle que estando dentro de la oportunidad legal respectiva, por el presente documento sustento el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia DEL 28 Julio de fecha proferida por el Juzgado Sexto Civil del circuito en los siguientes términos:

La sentencia recurrida al pronunciarse de fondo niega a la demandada las pretensiones de la demanda de Reconvención respecto al pedido reivindicatorio del inmueble ,sujeto de la controversia. No compartimos la decisión del Despacho de Primera Instancia en cuanto a la argumentación no debería aplicarse en nuestro caso, debido a que la demanda se le interpone el rigor de esta sentencia obligándola a recurrir a un nuevo procedimiento , que en fin de fines agranda el perjuicio recibido.

Es importante que se analice Su Señoría, que permitirle al Demandante, bajo la pretensión abusiva, de ingresar, al predio por estar en trámite un proceso de futura adquisición de derecho de dominio del bien inmueble; por simple hecho de firmar un contrato de promesa de compra venta, pueda seguir manteniendo el uso y el

goce del bien inmueble, al no tener en cuenta lo solicitado en la demanda de reconvención que pidiera la terminación del contrato compraventa y que se realizara la entrega del inmueble a su legítima propietaria. Es un hecho causante de un perjuicio de gran valor en contra de mi representada.

El Despacho de la Juez Sexto Civil del Circuito adelantó la inspección Judicial prevista haciendo la confirmación de linderos, el estado del predio y verificando la legítima propiedad de la señora Carmen Rosa Piñeros, a pesar de eso se le negaron las pretensiones de la demanda de Reconvención y con esto injustamente se premia a Arnulfo Gutiérrez a seguir manteniendo bajo usufructo el predio que ilegítima y clandestinamente pretendía adquirir por prescripción adquisitiva de dominio.

Una vez presentada la argumentación respecto del Recurso solicitado me reafirmo que se concedan las pretensiones de la demanda de Reconvención presentada por Carmen Rosa Piñeros

Sin otro particular

Respetuosamente,

Betsaída Martínez Pérez

T.P 145.120 del C.S. de J.

Correo: betsamar@hotmail.com

Tel: 3168650700